

# HORIZON 2030

Demain, notre territoire

Envoyé en préfecture le 15/03/2024

Reçu en préfecture le 15/03/2024

Publié le 15/03/2024

ID : 031-200072643-20240314-2024054-DE



## Plan Local d'Urbanisme Infracommunautaire :

**CŒUR ET PLAINE DE GARONNE**

**Pièce 3A : OAP thématiques**



# SOMMAIRE

<b>PREAMBULE.....</b>	<b>4</b>
<b>OAP THEMATIQUES .....</b>	<b>6</b>
<b>1. BIOCLIMATISME ET ENERGIES RENOUVELABLES .....</b>	<b>8</b>
<i>Bioclimatisme .....</i>	<i>8</i>
<i>Energies renouvelables .....</i>	<i>11</i>
<b>2. TRAME VERTE ET BLEUE – PAYSAGE .....</b>	<b>13</b>
<i>Préserver la trame verte et bleue et la biodiversité.....</i>	<i>14</i>
<i>Une identité forêt à préserver .....</i>	<i>17</i>
<i>Concilier développement des énergies renouvelables, préservation de la biodiversité et du paysage.....</i>	<i>18</i>

Envoyé en préfecture le 15/03/2024

Reçu en préfecture le 15/03/2024

Publié le 15/03/2024



ID : 031-200072643-20240314-2024054-DE

# PREAMBULE

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) constituent l'une des pièces du dossier du PLU. Le contenu des OAP est fixé par les articles L.151.6 et 7 du Code de l'urbanisme.

Les OAP sont opposables lors de la délivrance des autorisations d'urbanisme. Pour être accordée, la demande d'autorisation d'urbanisme doit être compatible avec les OAP c'est à dire qu'il ne doit pas y avoir de contradiction majeure entre l'orientation et la mesure d'exécution. Autrement dit, le projet ne doit pas remettre en cause les orientations.

A travers l'élaboration des PLUi infra-communautaire, la communauté de communes cœur et coteaux Comminges et tout particulièrement le territoire Cœur et Plaine de Garonne s'oriente vers un développement urbain équilibré et maîtrisé en continuité du bourg visant à une gestion durable de son territoire et une préservation de ces espaces paysagers et agricoles.

## ENJEUX ET OBJECTIFS :

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation sur le territoire Cœur et Plaine de Garonne sont de deux types :

- Des OAP thématiques, qui définissent des orientations en termes de bioclimatisme, d'énergies renouvelables et de prise en compte de la trame verte et bleue et du paysage, L'objectif est de guider le pétitionnaire vers des projets en lien avec les différentes thématiques abordées : bioclimatisme, énergies renouvelables, trame verte et bleue, paysage guidant vers un projet vertueux.
- Des OAP territorialisées, qui concernent les secteurs d'ouverture à l'urbanisation au sein du territoire. Ces OAP territorialisées ont été réalisées selon trois grands principes : Organiser la desserte routière en appui sur le maillage existant/ Ancrer les zones à urbaniser dans leur environnement/ Traiter des densités

Envoyé en préfecture le 15/03/2024

Reçu en préfecture le 15/03/2024

Publié le 15/03/2024



ID : 031-200072643-20240314-2024054-DE

Envoyé en préfecture le 15/03/2024

Reçu en préfecture le 15/03/2024

Publié le 15/03/2024

ID : 031-200072643-20240314-2024054-DE



# OAP THEMATIQUES

Envoyé en préfecture le 15/03/2024

Reçu en préfecture le 15/03/2024

Publié le 15/03/2024



ID : 031-200072643-20240314-2024054-DE

## 1. BIOCLIMATISME ET ENERGIES RENOUVELABLES

Cette OAP contribue à répondre aux enjeux énergétiques et climatiques tout en privilégiant un cadre de vie agréable aux habitants du territoire.

Cette orientation s'inscrit dans un contexte national, et participe aux objectifs fixés par la loi relative à la transition énergétique en lien avec la « croissance verte » dont les objectifs sont les suivants :

- « Lever les freins identifiés par les acteurs économiques, et notamment ceux liés à l'innovation pour la transition écologique. »
- « Valoriser les projets pionniers innovants en matière d'économie circulaire pour en assurer la diffusion à l'ensemble de la filière concernée. Les avancées obtenues dans un engagement pour la croissance verte doivent pouvoir bénéficier, à terme, à l'ensemble des acteurs présents sur la même thématique. »

Il s'agit de réduire les émissions de polluants, et de gaz à effet de serre, de favoriser la baisse de la consommation énergétique ou encore le développement de la part des énergies renouvelables dans la consommation du particulier ou des entités publiques.

En réponse aux opportunités et aux enjeux identifiés dans le diagnostic et l'état initial de l'environnement, le PADD s'articule autour de 2 axes d'interventions transversaux ;

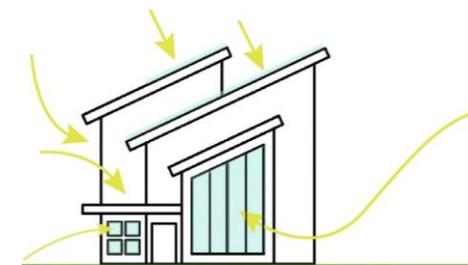
- Axe 1 - Un projet fondé sur la solidarité et la cohérence territoriale
- Axe 2 - Un projet intégré dans son environnement

Dans le cadre de cette OAP, il s'agit de détailler les notions abordées au paragraphe D- FAIRE DE LA TRANSITION ÉNERGÉTIQUE UN LEVIER DE DÉVELOPPEMENT LOCAL de l'axe 2.

### Bioclimatisme

Le bioclimatisme se dit d'un habitat ou d'un principe qui tire le meilleur parti du rayonnement solaire et de la circulation naturelle de l'air afin de réduire la consommation d'énergie.

L'architecture bioclimatique est une discipline de l'architecture dont l'objectif est de tirer parti des conditions **d'un site** (de son lieu d'implantation) et de **son environnement** (son contexte). Cette architecture s'adapte aux caractéristiques et aux particularités propres au lieu d'implantation : **son climat, son ensoleillement, sa géographie, sa végétation, son contexte urbain, agricole ou naturel et sa géomorphologie (risques).**



L'objectif est d'obtenir le confort le plus naturel possible en s'inspirant du contexte d'implantation. Cette démarche a un lien direct avec l'utilisation d'énergies renouvelables. Faire preuve de bon sens et observer le paysage et nature qui entoure le projet seront des enjeux majeurs pour développer le bioclimatisme dans les projets. Penser aux saisons : l'hiver, le bâtiment devra maximiser sa captation d'énergie solaire et en été pouvoir se protéger des rayonnements solaires tout en évacuant le surplus de chaleur qui en hiver devra être conservé.

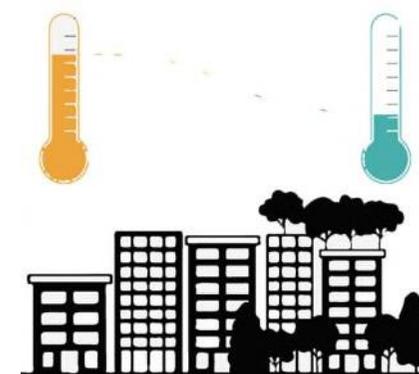
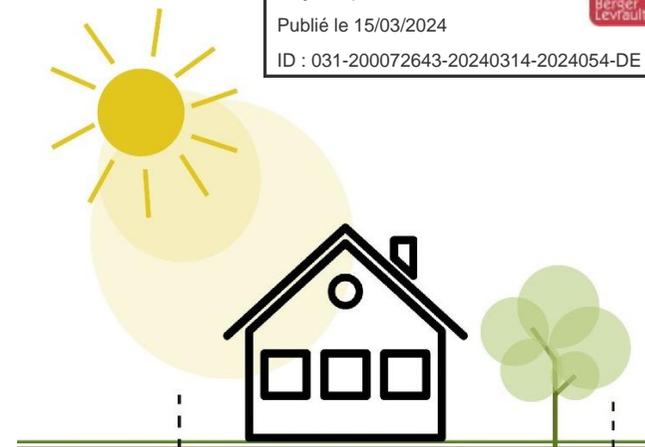
Le bioclimatisme permet de développer des formes urbaines, des aménagements, une architecture par le biais de constructions qui reposent sur différents principes :

- Intégrer au mieux le projet dans le paysage environnant => Faire avec le **CONTEXTE**
- Favoriser les îlots de fraîcheur et réduire les îlots de chaleur => Faire avec la **VEGETATION**, le **VENT**, les **OMBRES**
- Implanter le bâti de la meilleure des manières pour un apport de lumière et de chaleur => Faire avec le **SOLEIL**
- Optimiser l'implantation du bâti et des éléments structurants = Faire avec **UN ESPACE MOINDRE**
- Concevoir des constructions et des espaces adaptés aux besoins => Faire **PLUS AVEC MOINS**

Le bioclimatisme vise à développer des projets novateurs, des architectures riches, originales et même patrimoniales du principe qu'elles développent une qualité énergétique.

Pour les projets de constructions neuves ou de rénovation, pour les projets de renouvellement urbain, l'aménagement urbain et paysager, il sera recherché l'application des principes suivants :

- Intégrer les composantes végétales dans les projets pour lutter contre les îlots de chaleur urbains et favoriser les îlots de fraîcheur :
  - S'appuyer sur la végétation existante,
  - Végétaliser les espaces extérieurs,
  - Choisir des essences en tenant compte des caractéristiques de l'espace et du changement climatique (dimension, vocation, environnement, etc.)
  - Favoriser les essences en provenance du label végétal local
  - Préférer une végétation à feuilles caduques au Sud des constructions pour garantir les apports solaires en hiver et apporter de la fraîcheur et de l'ombre en été,
  - Favoriser la plantation de haies à multi strates et hétérogènes à essences variées (voir ci-après)



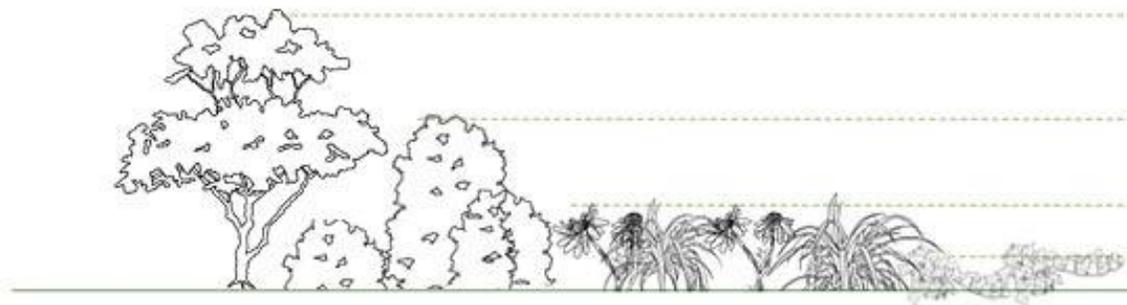
### Structures végétales en port libre

- Charme - *Carpinus*
- Erable champêtre - *Acer campestre*
- Laurier noble - *Laurus nobilis*
- Poirier commun - *Pyrus communis*
- Micooulier - *Celtis*

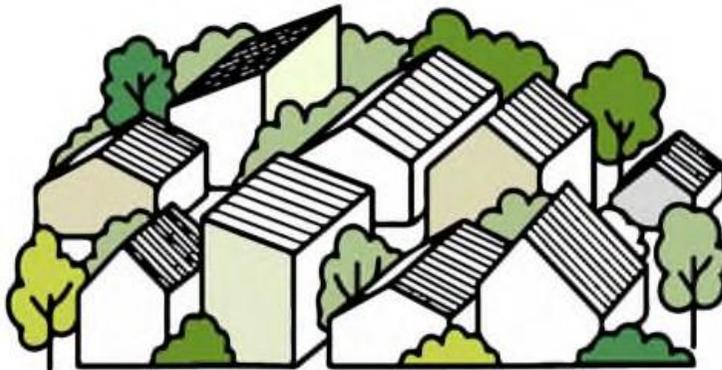


### Diversifier les strates végétales

- La strate arborée
- La strate arborescente
- La strate herbacée
- La strate couvre-sol
- La strate verticale des grimpanes



- Eviter les masques solaires et définir les meilleures orientations :
  - Privilégier l'implantation des constructions dans le prolongement des constructions existantes pour limiter les ombres portées
  - Prévoir une distance suffisante entre deux constructions pour s'assurer qu'un bâtiment ne porte pas ombrage à un autre,
  - Exposer la façade et les ouvertures sur l'orientation qui offre un meilleur apport solaire (au Sud généralement)
  - Privilégier la conception de logements traversants (avoir plusieurs apports solaires)
  
- Limiter l'artificialisation des sols :
  - Respecter la surface de pleine terre inscrite dans le règlement écrit,
  - Privilégier des revêtements drainant pour limiter le ruissellement,
  
- Limiter l'emploi de matériaux et revêtements sombres au profit de coloris clair à fort pouvoir réfléchissant
  
- Préférer des matériaux à bonne inertie thermique
  
- Permettre un tissu urbain évolutif et favoriser la compacité des constructions :
  - Favoriser la mitoyenneté
  - Privilégier la simplicité du volume. Les constructions sont conçues à partir de volumes simples sur plan rectangulaire.



La transition énergétique peut passer par la mise en place de différentes énergies renouvelables : le solaire photovoltaïque, le solaire thermique, l'éolien, le biogaz, la géothermie, biomasse (méthanisation, bois énergie). L'enjeu est d'utiliser un système qui repose essentiellement sur l'utilisation de ressource naturelle.

Développer le recours aux énergies renouvelables pour couvrir les besoins énergétiques d'un projet facilite la transition énergétique qui doit être au cœur des réflexions pour répondre au changement climatique. Le recours aux énergies renouvelables permet de s'insérer dans la lutte contre le réchauffement climatique, la préservation des ressources, et l'utilisation de celle-ci de manière économe.

En lien avec le bioclimatisme, la mise en place d'énergies renouvelables dans un projet doit être intégrée le plus en amont possible dans la réflexion et la définition du projet d'aménagement. Le but est de bénéficier au mieux des possibilités du contexte d'implantation. La mise en place de ces dispositifs rentre dans la même démarche que proposer un projet bioclimatique qui inclut un panel de critères et de composantes à prendre en compte.



- Anticiper la mise en place de dispositifs d'énergie renouvelable dès la conception : Prévoir l'intégration immédiate ou différée d'équipements solaires en toitures.

- Développer le recours aux énergies renouvelables

Favoriser l'implantation d'installations de production d'énergies renouvelables dans les projets, tout en veillant à une insertion qualitative (orientation et pente des toitures garantissant les conditions optimales pour l'implantation d'installations solaires thermiques et photovoltaïques...)

Au sein des projets privés ceci doit venir d'une volonté de développer une consommation d'énergie en lien avec le changement climatique. Les collectivités peuvent être pionnières pour montrer la volonté de ce virage énergétique notamment sur les toitures de leur bâtiments publics.

- Favoriser la mutualisation des dispositifs énergétiques

Etudier la possibilité de la mise en place de dispositifs de production d'énergies renouvelables mobilisables à l'échelle d'un bourg ou d'un quartier.

■ Mobiliser les espaces déjà artificialisés pour déployer les énergies renouvelables

Afin de concilier les différents enjeux de lutte contre le dérèglement climatique, artificialisation des sols, perte de biodiversité, de terres à vocation agricole, le développement des énergies renouvelables doivent être prioritairement localisés sur des espaces déjà artificialisés tels que :

- Friches industrielles, commerciales etc.,
- Délaissés urbains,
- Toitures de bâtiments communaux,
- Aire de stationnement d'unité commerciale, artisanale, industrielle ou d'intérêt collectif,
- Terrains de sports,
- Etc.

■ Veiller à la non-concurrence avec l'usage agricole des terres pour le développement des énergies renouvelables

■ Favoriser des projets compatibles avec la charte de bonne pratique pour le développement des parcs photovoltaïques au sol sur le territoire de la Communauté de Communes Cœur et Coteaux Comminges

Afin d'encadrer le développement des énergies renouvelables et plus particulièrement concernant les parcs photovoltaïques au sol, une charte de bonne pratique a été mise en place sur le territoire de la communauté de communes. Cette dernière émet des dispositions visant à l'obtention d'un avis favorable et le soutien de l'intercommunalité, que sont notamment :

- Privilégier les installations photovoltaïques sur toitures,
- Pour les installations photovoltaïques au sol, privilégier les espaces déjà artificialisés
- Préserver la qualité environnementale et paysagère du contexte d'implantation et environnant,
- Préserver la vocation agricole des terres,
- Etc.

Cette charte est jointe en annexe.

## 2. TRAME VERTE ET BLEUE – PAYSAGE

Véritable clé de voûte du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal des Coteaux Plaine Garonne de la communauté de communes Cœur et Coteaux Comminges, le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) fixe des orientations générales du projet politique souhaité par les élus de la communauté à l'horizon 2035 en matière d'aménagement du territoire et de développement durable.

Forts d'une identité et dans un contexte où les communes se développent et projettent pour les 10 à 15 prochaines années leur territoire, les élus de la communauté de communes souhaitent s'engager en faveur d'un développement ambitieux mais équilibré, d'un aménagement innovant, durable et de qualité, au service du cadre de vie de ses habitants et de son attractivité.

En réponse aux opportunités et aux enjeux identifiés dans le diagnostic et l'état initial de l'environnement, le PADD s'articule autour de 2 axes d'interventions transversaux ;

- Axe 1 - Un projet fondé sur la solidarité et la cohérence territoriale
- Axe 2 - Un projet intégré dans son environnement

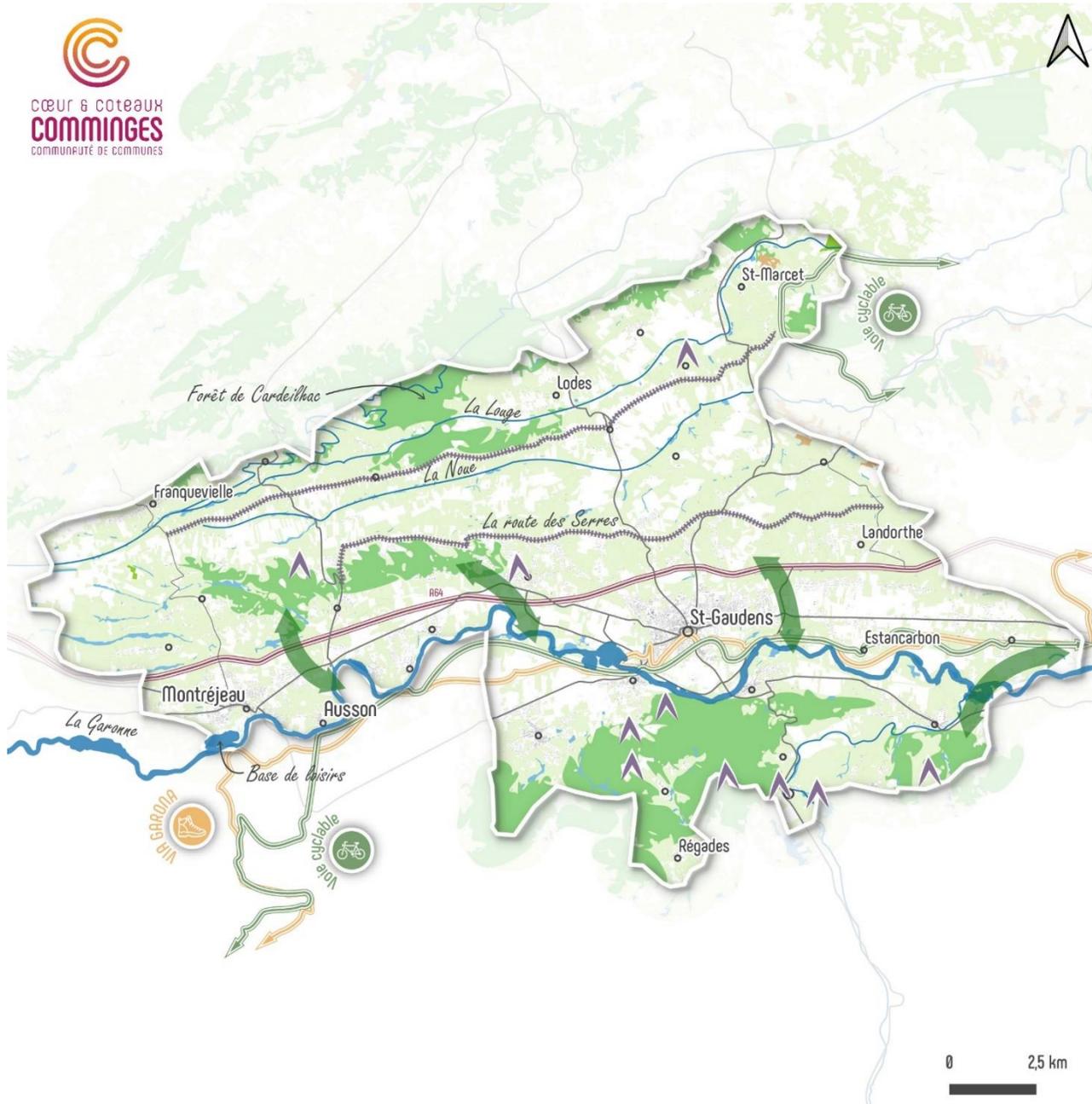
Au sein de ces deux axes, on retrouve dans l'axe 2 des notions qui seront détaillées au sein de cette OAP trame verte et bleu et paysage :

### A- L'IDENTITÉ COMMINGEOISE AU CŒUR DU PROJET

Une conservation des grands motifs paysagers qui caractérisent le nord du Comminges.

### B- UN PROJET EN ADÉQUATION AVEC LES ENJEUX LIÉS AU MILIEU NATUREL

Une préservation des richesses écologiques existantes. Une stratégie de gestion intégrée de la ressource en eau.



**L'IDENTITE COMMINGEOISE AU CŒUR DU PROJET**

Une conservation des grands motifs paysagers qui caractérisent le territoire

- Valoriser la mosaïque paysagère identitaire du Comminges
- Prendre en compte les points de vue les plus remarquables, notamment ceux vers les Pyrénées
- Valoriser les itinéraires de mobilités douces qui permettent la découverte des paysages

**UN PROJET EN ADEQUATION AVEC LES ENJEUX LIES AU MILIEU NATUREL**

Une préservation des richesses écologiques existantes

Protéger les espaces à fort enjeux recensés sur le territoire

- Zones humides
- Pelouses sèches
- Prairies
- Boisements
- Préserver les structures de la mosaïque agricole du territoire
- Renforcer/restaurer les continuités écologiques majeures, notamment dans la vallée de la Garonne



La biodiversité au sein du territoire est particulièrement riche. Dans ce contexte rural à forte naturalité, il convient donc de préserver la bonne santé de la biodiversité locale et les continuités écologiques existantes à travers des orientations complémentaires au règlement.

De manière générale, le règlement prévoit deux types de prescriptions spatialisées opposables aux demandes d'autorisation d'urbanisme (notion de conformité à respecter) :

- Les réservoirs de biodiversité à enjeu fort et principaux corridors écologiques sont classés en zones naturelles (N) ou agricoles (A) au règlement graphique. Des sous-secteurs permettent de traduire les objectifs de préservation et de valorisation de la trame verte et bleue (Nce, ACe...).
- Les boisements de moins de 5000 m<sup>2</sup>, les linéaires boisés structurants associés ou non aux cours d'eau ainsi que les zones humides sont identifiées en élément à protéger pour des motifs d'ordre écologique au titre de l'article L.151- 23 du code de l'urbanisme et des dispositions réglementaires visant à leur préservation sont mises en place dans le règlement écrit.

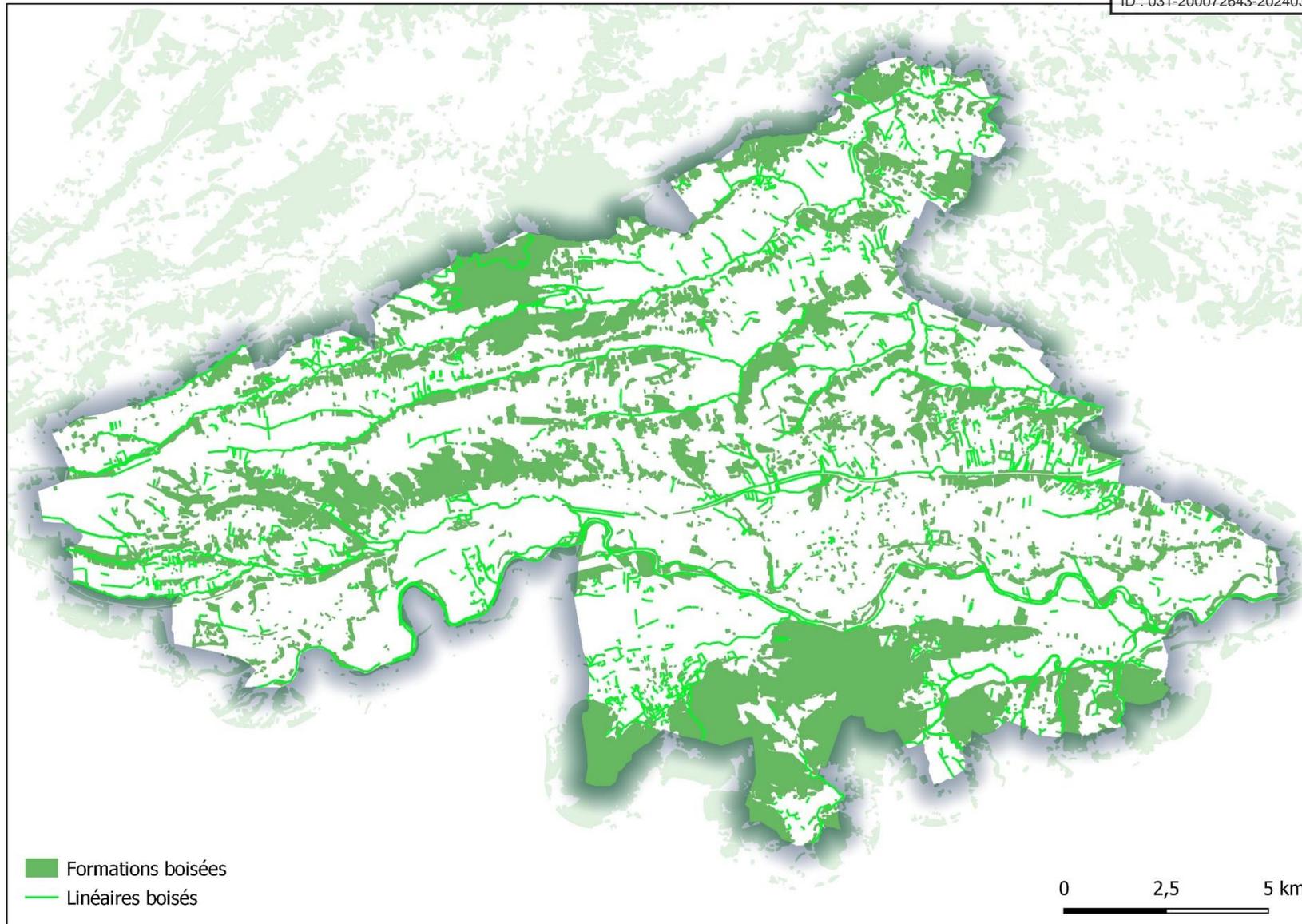
Les objectifs définis ci-après viennent donc compléter ces prescriptions.

#### **Préserver les formations boisées**

- Afin de limiter les pressions urbaines et agricoles, un recul des constructions de 10 m minimum hors zones urbaines et à urbaniser, excepté abris pour animaux de moins de 20m<sup>2</sup> est à préserver vis-à-vis des espaces arborés et de leurs lisières.
- Dans les zones urbaines et à urbaniser, tout projet de construction ou aménagement veillera à préserver au mieux les formations arborées et/ou arbustives existantes (espaces boisés, alignements d'arbres ou arbres isolés).

## Formations boisées

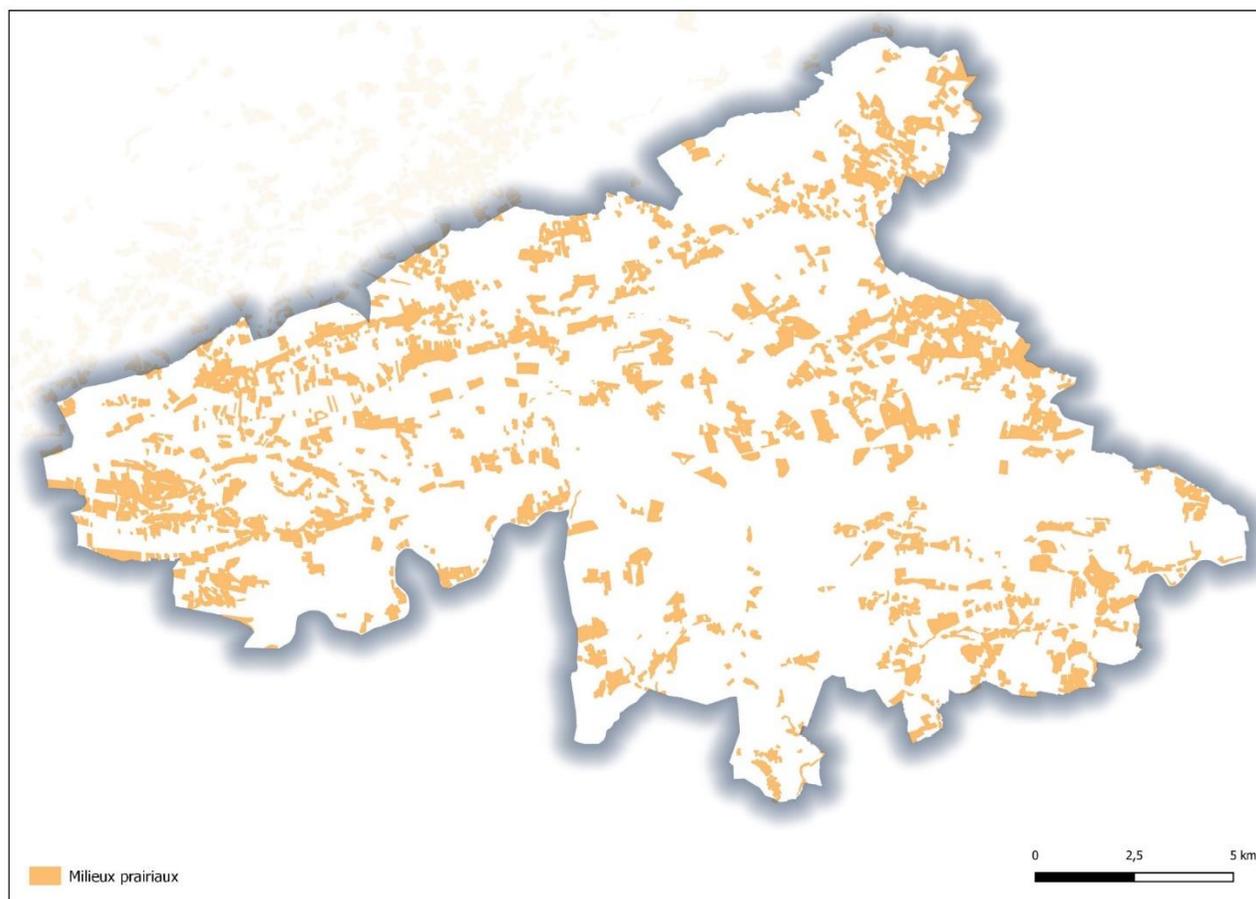
Envoyé en préfecture le 15/03/2024  
Reçu en préfecture le 15/03/2024  
Publié le 15/03/2024  
ID : 031-200072643-20240314-2024054-DE



### Préserver les milieux de pelouses et landes qui constituent des réservoirs de biodiversité à enjeu fort

Pour cela, il s'agit, pour tout projet pouvant émerger sur ces espaces au regard de ce qui est autorisé dans les zones concernées :

- De ne pas porter atteinte à la fonctionnalité de ces milieux,
- D'implanter les constructions à proximité des voies de communication existantes,
- De limiter les covisibilités

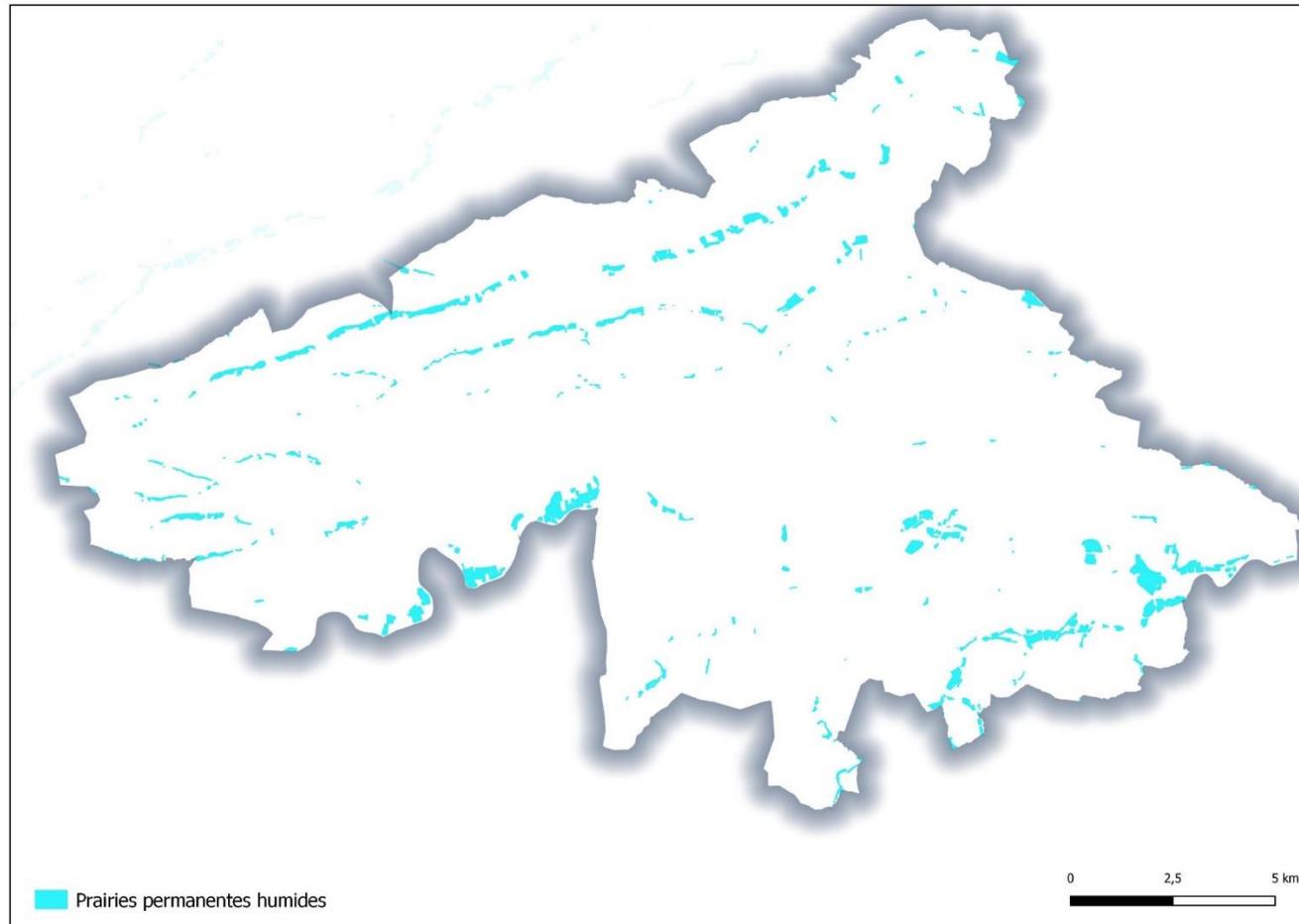


**Milieux prairiaux à enjeux fort**

### **Préserver les milieux prairiaux qui constituent des réservoirs de biodiversité à enjeu fort**

Pour cela, il s'agit, pour tout projet pouvant émerger sur ces espaces au regard de ce qui est autorisé dans les zones concernées :

- De ne pas porter atteinte à la fonctionnalité de ces milieux,
- D'implanter les constructions à proximité des voies de communication existantes,
- De limiter les covisibilités.



**Prairies permanentes humides**

Les haies bocagères jouent de multiples rôles. Outre leur intérêt paysager dans un contexte agricole affirmé, elles ont un intérêt reconnu dans la protection des sols contre l'érosion, la lutte contre les pollutions diffuses d'origine agricole, la régulation du climat en constituant un effet « brise-vent » et apportant des zones d'ombres, mais elles ont également une valeur écologique importante. En effet, elles constituent des habitats naturels pour de nombreuses espèces et contribuent à assurer la continuité écologique à différentes échelles. Dès lors, il apparaît important de :

- Maintenir la trame bocagère existante au-delà des haies qui ont été identifiées au règlement graphique,
- Privilégier la plantation de haies en multi strates (arbres tiges, arbres en cépées, arbustes, vivaces, couvre-sol).
- Privilégier la plantation de plants et arbres provenant du label « végétal local ». Le PLUi CPG correspond à l'unité géographique des Pyrénées et du Sud-Ouest.

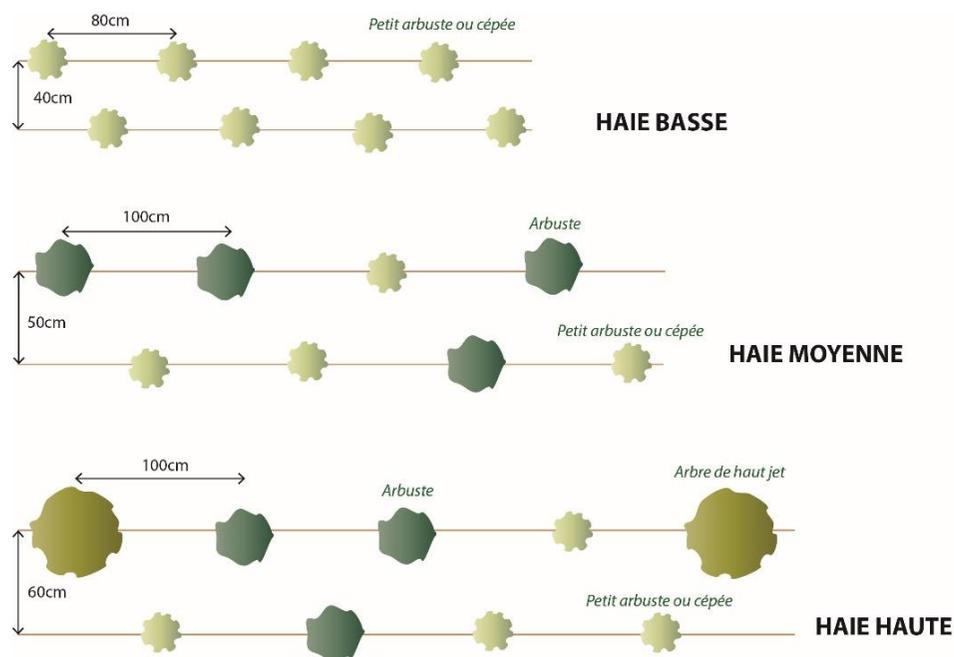
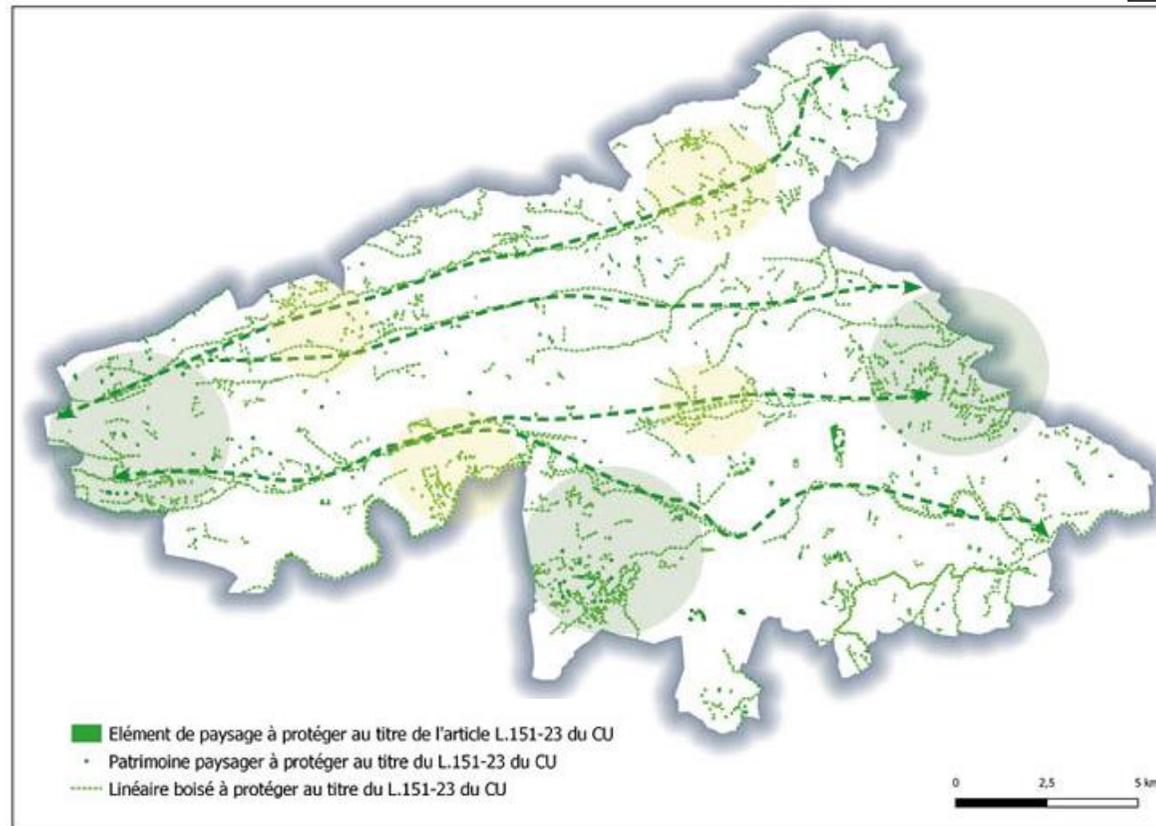


Schéma d'implantation des différents types de haies, vue en haut (© Biotope)

## Cartographie des haies protégées / Lien avec le grand paysage pour favoriser les continuités écologiques



### **En lien avec la thématique de l'eau : Maintenir le caractère naturel des cours d'eau, la continuité des berges et des ripisylves et préserver les zones humides**

- La canalisation et l'artificialisation des cours d'eau et de leurs berges devront être limitées afin de ne pas perturber le fonctionnement hydraulique,
- Les espaces libres compris dans la bande d'inconstructibilité de 10 mètres définie dans le règlement écrit seront préservés au maximum de toute imperméabilisation,
- En corrélation avec le coefficient de pleine terre imposé au règlement écrit, privilégier la mise en œuvre des surfaces perméables aux abords des cours d'eau lorsque les terrains d'assiette de projet en sont longés,

- En complément des prescriptions réglementaires (cf. surface minimale de pleine terre du règlement écrit), l'imperméabilisation des sols de de limiter les impacts négatifs d'une gestion des eaux pluviales non maîtrisée en favorisant l'infiltration naturelle des eaux pluviales milieux récepteurs,
- Les zones humides seront préservées et les constructions, installations et aménagements autorisés dans la zone du PLUi concernée, devront en outre respecter un recul minimal d'implantation de 10 m compté à partir des limites de la zone humide et veiller à préserver leur bassin d'alimentation,
- Les ripisylves qui jouent de multiples rôles seront préservées.

### **Ne pas faire obstacle à la fonctionnalité des corridors et favoriser les perméabilités pour le déplacement de la faune et de la flore**

- Au regard de ce qui est autorisé dans les zones concernées, pour tout projet pouvant émerger au sein des corridors de biodiversité identifiés, veiller à ne pas créer de rupture et à maintenir la fonctionnalité de ces espaces.
- En complément des prescriptions réglementaires (cf. clôtures en limite de zones A et N du règlement écrit), favoriser des clôtures perméables dans leur partie basse afin de permettre le passage de la petite faune.
- Intégrer une nature de proximité : s'appuyer sur les espaces verts mais également des jardins privés pour créer des espaces relais de la trame verte : surfaces perméables, plantations, etc.

### **Privilégier une gestion différenciée/raisonnée des espaces verts et des jardins**

Afin de favoriser la biodiversité, il est recommandé de mettre en œuvre une gestion différenciée et moins polluante des espaces verts et des jardins, privilégiant :

- Une tonte espacée dans le temps de certaines surfaces enherbées (comme alternative au gazon coupé court).
- La suppression de l'usage de pesticides, en privilégiant le désherbage thermique, manuel ou mécanique, à l'eau bouillante, ou en optant pour des traitements écologiques : savon noir, pièges à phéromones, ...



- La mise en place de plantations diversifiées autant par leur forme que par leur caractéristique (différentes strates : arbres tiges, en cépées, massifs arbustifs, vivaces, prairies fleuries, couvre-sol, rampante) qui deviennent de véritables refuges pour de nombreuses espèces
- L'acceptation du développement de la végétation spontanée comme alternative au désherbage chimique, ou bien le recours au paillage, à la mise en place de plantes couvre-sol,
- L'éco-pâturage en secteur urbain ou sur des espaces en pente,
- Le maintien voire confortement des plantations de hautes tiges qui permettent un apport d'ombre donc l'entretien moins soutenu d'un espace ouvert. En privilégiant les plants et végétaux provenant du label « Végétal local »



### **Avoir un regard sensible sur la Trame Noire**

La lumière artificielle est une source de pollution lumineuse pour les humains, et surtout, pour la faune et la flore. En effet, la lumière artificielle provoque une perte et une fragmentation des habitats et affecte les déplacements des espèces animales telles que les chauves-souris, les oiseaux nocturnes, ainsi que les petites et grandes espèces animales nocturnes. La juxtaposition de zones sans éclairage permet de tisser une trame noire, pouvant alors servir de corridor écologique emprunté par les animaux lucifuges (qui fuient la lumière).

Afin de limiter la pollution lumineuse et l'impact de la lumière sur la faune nocturne il s'agit tout d'abord, de réduire les luminaires lorsque le contexte paysager domine. Ceci notamment le long de la trame verte et bleu, plus précisément sur les linéaires de ripisylve qui bordent les cours d'eau, ainsi qu'au sein des sites Natura 2000 et leurs abords.

Ces préconisations s'appliquent aussi pour la biodiversité ordinaire au niveau urbain : il s'agit alors d'intégrer à toutes les échelles de projet la sensibilisation aux sources lumineuses pouvant être nuisible. Ainsi, il est recommandé de réduire la quantité de lumière émise, ainsi que la durée de l'éclairage, et de favoriser l'utilisation de dispositifs de détecteurs de présence. L'éclairage nocturne doit être évité autant que possible en cœur de nuit (obscurité entre 23h et 5h). L'éclairage des espaces verts et des espaces extérieurs doit être évité dès que les conditions de sécurité le permettront.

Il est conseillé d'éviter l'utilisation des lampes émettant des basses longueurs d'ondes (UV, violet, bleu et vert), et de privilégier les lampes à sodium « basse pression », qui sont celles considérées comme les moins néfastes pour les chiroptères. Les mats doivent être de basse hauteur, et l'orientation des éclairages doivent être vers le bas avec déflecteurs en position horizontale, afin de cibler d'avantage la zone à éclairer au sol.

Globalement, il s'agit de limiter les éclairages au strict nécessaire, ainsi que les adapter aux fonctionnalités des espaces ou choisir de ne pas éclairer, et ainsi éviter l'éclairage des espaces sensibles.



Plus la lumière est focalisée sur sa cible, moins elle affecte les espèces : le cas présenté à gauche est donc à proscrire – (@Longcore, 2016)

### *Une identité forêt à préserver*

Les dispositions ci-après ont pour vocation de préserver les grands motifs paysagers qui caractérisent le Comminges.

Le territoire de l'intercommunalité bénéficie de la présence d'entités paysagères marquées qui lui confèrent une identité forte à préserver. Les structures naturelles et agricoles, le relief, etc. sont autant de choses à prendre en compte dans les projets d'aménagement et de construction.

#### **Intégration paysagère des constructions**

Pour les projets en extension urbaine, il s'agira de veiller à l'intégration paysagère en :

- Respectant la topographie des terrains :
  - Adaptation des niveaux de la construction à la pente du terrain : éviter au maximum les modifications de terrain (les décaissements et les murs de soutènement),
  - Prendre en compte de la position du garage par rapport aux accès du terrain et les situer au même niveau que la voie d'accès,
- Conservant au maximum la végétation arborée existante
- Privilégiant les clôtures végétales à essences variées en provenance du label « végétal local ».

Pour les bâtiments agricoles, il s'agira de :

Envoyé en préfecture le 15/03/2024

Reçu en préfecture le 15/03/2024

Publié le 15/03/2024



ID : 031-200072643-20240314-2024054-DE

- Regrouper les constructions en les implantant dans la continuité des sièges d'exploitation existants (sauf normes sanitaires imposant une implantation différente),
- Mutualiser les bâtiments d'exploitations,
- Planter les abords afin de créer des filtres végétaux, en privilégiant les végétaux en provenance de « Végétal local ».

### **Préservation des points de vue**

Aux abords des routes paysagères et au droit des points de vue identifiés, les aménagements et constructions ne devront pas porter atteinte à la qualité de la vue.

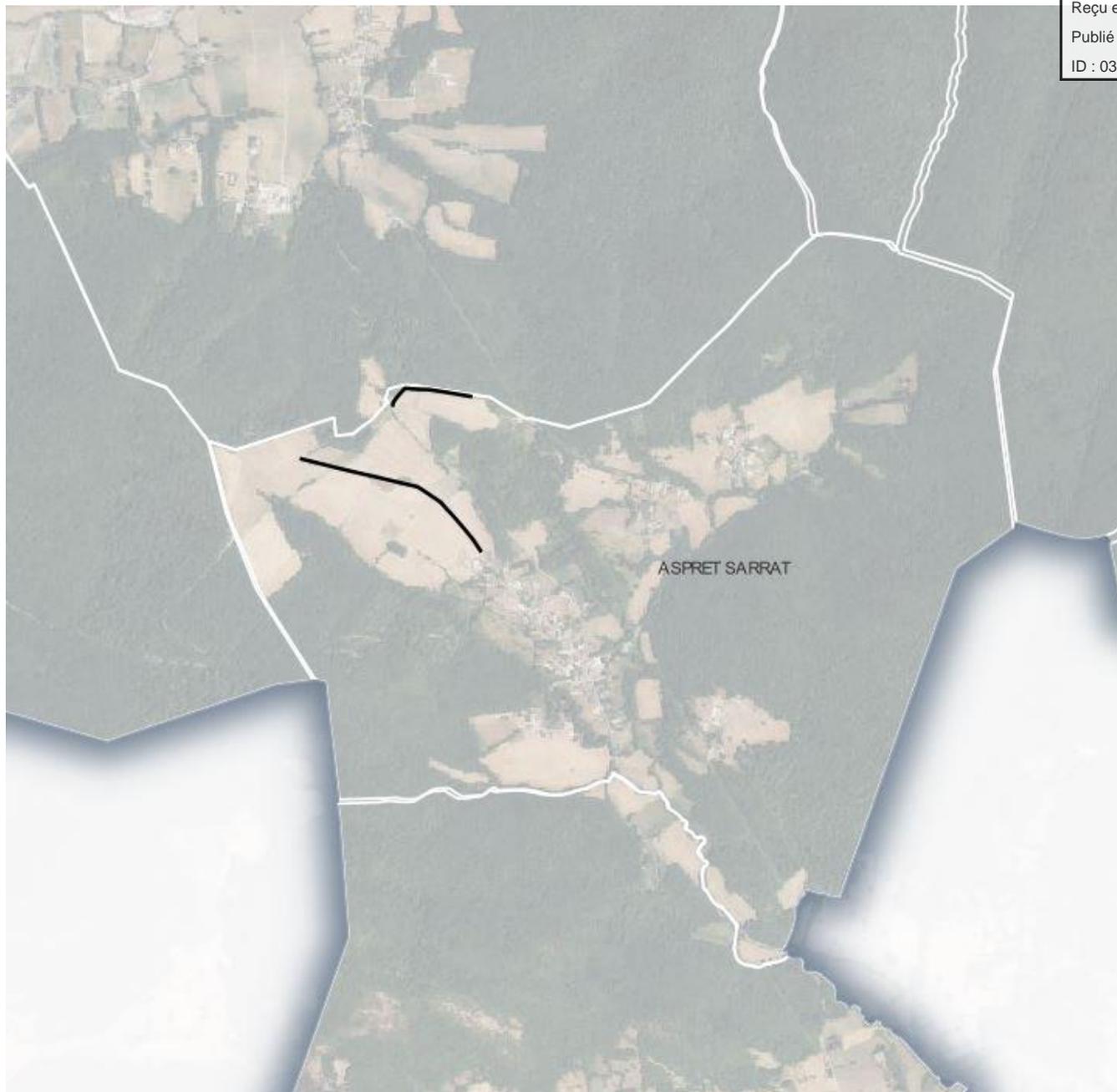
Il s'agira également de s'appuyer sur ces panoramas pour créer des coupures qualitatives limitant le mitage du bâti venant perturber la lecture du paysage.

Envoyé en préfecture le 15/03/2024

Reçu en préfecture le 15/03/2024

Publié le 15/03/2024

ID : 031-200072643-20240314-2024054-DE



ASPRET SARRAT



Cartes des routes paysagères ainsi que les cônes de vues à préserver

## *Concilier développement des énergies renouvelables, préservation de la biodiversité et du paysage*

En corrélation avec le déploiement des énergies renouvelables sur le territoire, et en cohérence avec la charte de bonne pratique mise en place sur le territoire de l'intercommunalité concernant le développement de parcs photovoltaïques au sol, il s'agit de privilégier des espaces qui peuvent accueillir ces dispositifs sans porter atteinte à la qualité environnementale et paysagère du territoire. Il s'agit donc de :

- Privilégier les espaces déjà artificialisés ou dégradés : friches industrielles ou commerciales, aires de stationnement, les toitures de bâtiments communaux ou privés, etc.,
- Pour tout projet de développement d'énergies renouvelables, préserver la qualité environnementale et paysagère du territoire (cf. charte de bonne pratique pour le développement des parcs photovoltaïques au sol sur le territoire de la Communauté de Communes Cœur et Coteaux Comminges),
- Rechercher une bonne insertion paysagère des projet

Envoyé en préfecture le 15/03/2024

Reçu en préfecture le 15/03/2024

Publié le 15/03/2024



ID : 031-200072643-20240314-2024054-DE

Envoyé en préfecture le 15/03/2024

Reçu en préfecture le 15/03/2024

Publié le 15/03/2024

ID : 031-200072643-20240314-2024054-DE



CŒUR & COTEAUX  
**COMMINGES**  
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES

## Communauté de Communes Cœur & Coteaux Comminges



### ***Pièce 3B***

## ***Orientations d'Aménagement et de Programmation Sectorielles « habitat » - CŒUR ET PLAINE DE GARONNE***



### Eléments de contexte

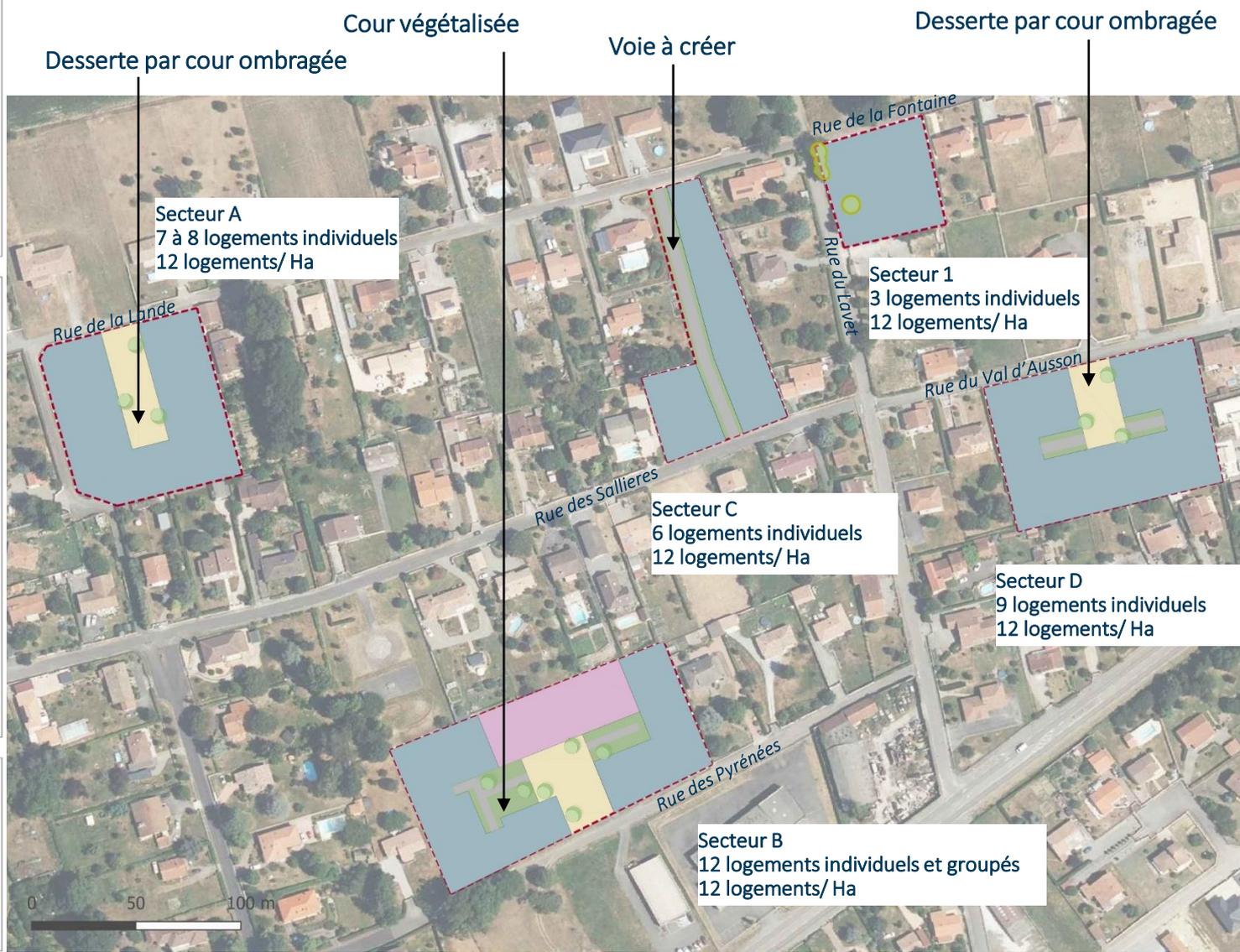
- Périmètre de l'OAP
- Fossé ou talus à conserver
- Végétation existante à conserver
- Patrimoine à préserver
- Muret existant à conserver

### Principes de composition urbaine et paysagère

- Voirie
- Voie douce
- Espaces verts
- Espaces communs
- Plantation d'arbres
- Plantation de haie champêtre
- Accès
- Accès mutualisés ou groupés
- Murets à créer

### Formes urbaines

- Lots à vocation d'habitat individuel
- Lots à vocation d'habitat groupé
- Lots à vocation d'habitat collectif





### Eléments de contexte

-  Périmètre de l'OAP
-  Fossé ou talus à conserver
-  Végétation existante à conserver
-  Patrimoine à préserver
-  Muret existant à conserver

### Principes de composition urbaine et paysagère

-  Voirie
-  Voie douce
-  Espaces verts
-  Espaces communs
-  Plantation d'arbres
-  Plantation de haie champêtre
-  Accès
-  Accès mutualisés ou groupés
-  Murets à créer

### Formes urbaines

-  Lots à vocation d'habitat individuel
-  Lots à vocation d'habitat groupé
-  Lots à vocation d'habitat collectif

Pas d'entrée / sortie sur la RD  
Recul végétalisé



Secteur E  
8 logements groupés  
12 logements/Ha



## SECTEUR A

### 1- Organisation globale du site

- **Accès et desserte**

L'accès se fera par la création d'une cour accessible depuis la Rue de la Lande. Elle permettra de desservir les lots ainsi que le retournement des véhicules.

- **Formes urbaines**

Le secteur sera urbanisé sous la forme de logements individuels.

- **La gestion des eaux pluviales :**

La gestion des eaux pluviales devra se faire à l'échelle du terrain d'assiette du projet, en favorisant l'infiltration des eaux.

- **Densité brute et nombre de logements**

Le secteur représente une surface d'environ 0,64 ha. La densité moyenne recherchée sur cette zone est de 12 logements par hectare soit un potentiel de 7 à 8 logements.

- **Insertion paysagère et urbaine**

Afin d'intégrer les constructions dans le paysage du bourg, il s'agira :

- D'implanter les constructions parallèlement ou perpendiculairement à la Rue de la Lande
- De créer une placette de desserte, sur le modèle des cours rurales (en évitant le traitement routier de type enrobé + bordure) ; on recherchera l'utilisation de matériaux perméables.
- D'ombrager la placette avec des arbres d'essences locales.

### 2- Modalité d'ouverture à l'urbanisation

Le secteur fera l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble, qui pourra être découpée en tranches.



## SECTEUR B

### 1- Organisation globale du site

- **Accès et desserte**

L'accès se fera par la création d'une cour accessible depuis la Rue des Pyrénées. Elle permettra de desservir les lots ainsi que le retournement des véhicules.

- **Formes urbaines**

Le secteur sera urbanisé sous la forme de logements individuels et de logements groupés.

- **La gestion des eaux pluviales :**

La gestion des eaux pluviales devra se faire à l'échelle du terrain d'assiette du projet, en favorisant l'infiltration des eaux.

- **Densité brute et nombre de logements**

Le secteur représente une surface d'environ 0,96 ha. La densité moyenne recherchée sur cette zone est de 12 logements par hectare soit un potentiel de 12 logements.

- **Insertion paysagère et urbaine**

Afin d'intégrer les constructions dans le paysage du bourg, il s'agira :

- D'implanter les constructions parallèlement ou perpendiculairement à la Rue des Pyrénées
- De créer une placette en partie centrale (en évitant le traitement routier de type enrobé + bordure) ; on recherchera l'utilisation de matériaux perméables. Elle se prolongera par des cours de desserte à dominante végétale, comme représenté sur le schéma d'aménagement. Les larges bas-côtés végétalisés permettront d'infiltrer les eaux pluviales
- D'ombrager les placettes avec des arbres d'essences locales.

### 2- Modalité d'ouverture à l'urbanisation

Le secteur fera l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble, qui pourra être découpée en tranches.

### 3- Mixité sociale

L'opération devra prévoir la réalisation *a minima* d'un logement locatif social.



## SECTEUR C

### 1- Organisation globale du site

- **Accès et desserte**

L'accès se fera par la création d'une voie reliant la Rue de la Lande à la Rue des Sallieres.

- **Formes urbaines**

Le secteur sera urbanisé sous la forme de logements individuels.

- **La gestion des eaux pluviales :**

La gestion des eaux pluviales devra se faire à l'échelle du terrain d'assiette du projet, en favorisant l'infiltration des eaux.

- **Densité brute et nombre de logements**

Le secteur représente une surface d'environ 0,48 ha. La densité moyenne recherchée sur cette zone est de 12 logements par hectare soit un potentiel de 6 logements.

- **Insertion paysagère et urbaine**

Afin d'intégrer les constructions dans le paysage du bourg, il s'agira :

- D'implanter les constructions parallèlement ou perpendiculairement à la voie centrale créée
- De border la chaussée par de larges espaces végétalisés, qui pourront permettre d'infiltrer les eaux pluviales

### 2- Modalité d'ouverture à l'urbanisation

Le secteur fera l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble, qui pourra être découpée en tranches.



## SECTEUR D

### 1- Organisation globale du site

- **Accès et desserte**

L'accès se fera par la création d'une cour accessible depuis la Rue du Val d'Ausson. Elle permettra de desservir les lots ainsi que le retournement des véhicules.

- **Formes urbaines**

Le secteur sera urbanisé sous la forme de logements individuels et de logements groupés.

- **La gestion des eaux pluviales :**

La gestion des eaux pluviales devra se faire à l'échelle du terrain d'assiette du projet, en favorisant l'infiltration des eaux.

- **Densité brute et nombre de logements**

Le secteur représente une surface d'environ 0,71 ha. La densité moyenne recherchée sur cette zone est de 12 logements par hectare soit un potentiel de 8 à 9 logements.

- **Insertion paysagère et urbaine**

Afin d'intégrer les constructions dans le paysage du bourg, il s'agira :

- D'implanter les constructions parallèlement ou perpendiculairement à la Rue du Val d'Ausson
- De créer une placette en partie centrale (en évitant le traitement routier de type enrobé + bordure) ; on recherchera l'utilisation de matériaux perméables. Elle se prolongera par des cours de desserte à dominante végétale, comme représenté sur le schéma d'aménagement. Les larges bas-côtés végétalisés permettront d'infiltrer les eaux pluviales
- D'ombrager les placettes avec des essences locales.

### 2- Modalité d'ouverture à l'urbanisation

Le secteur fera l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble, qui pourra être découpée en tranches.

### 3- Mixité sociale

L'opération devra prévoir la réalisation *a minima* d'un logement locatif social.



## SECTEUR E

### 1- Organisation globale du site

- **Accès et desserte**

L'accès se fera par la création d'une cour accessible depuis la Rue du Château d'Eau. Elle permettra de desservir les lots ainsi que le retournement des véhicules. Aucun accès ne sera autorisé sur la RD817 ; une zone de recul de 20 mètres de l'axe de la voie sera maintenue végétalisée.

- **Formes urbaines**

Le secteur sera urbanisé sous la forme de logements groupés.

- **La gestion des eaux pluviales :**

La gestion des eaux pluviales devra se faire à l'échelle du terrain d'assiette du projet, en favorisant l'infiltration des eaux.

- **Densité brute et nombre de logements**

Le secteur représente une surface d'environ 0,71 ha. La densité moyenne recherchée sur cette zone est de 12 logements par hectare soit un potentiel de 8 à 9 logements.

- **Insertion paysagère et urbaine**

Afin d'intégrer les constructions dans le paysage du bourg, il s'agira :

- D'implanter les constructions parallèlement ou perpendiculairement à la Rue du Château d'Eau
- De maintenir un espace végétalisé au Nord, le long de la RD817, qui pourra servir à l'infiltration des eaux pluviales

### 2- Modalité d'ouverture à l'urbanisation

Le secteur fera l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble, qui pourra être découpée en tranches.

### 3- Mixité sociale

L'opération devra prévoir la réalisation *a minima* d'un logement locatif social.



## PROGRAMMATION DU DEVELOPPEMENT DE L'URBANISATION

### Modalités générales

L'ouverture à l'urbanisation s'effectuera de la façon suivante :

- Chaque zone fera l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble, qui pourra être découpée en tranches, permettant de répondre au schéma d'aménagement
- L'ouverture à l'urbanisation de chaque zone est conditionnée au stade d'avancement de l'urbanisation des autres zones, dans l'objectif de ne pas ouvrir à l'urbanisation toutes les zones dans une même temporalité
- La première zone ouverte à l'urbanisation est l'une des 5 zones définies. Son ouverture à l'urbanisation peut se faire dès l'opposabilité du PLUi.
- Une seconde zone pourra s'ouvrir à l'urbanisation dès lors qu'au moins 50% des autorisations d'urbanisme sont déposées sur la première zone.
- Une troisième zone pourra s'ouvrir à l'urbanisation dès lors qu'au moins 50% des autorisations d'urbanisme sont déposées sur la seconde zone.
- Une quatrième zone pourra s'ouvrir à l'urbanisation dès lors qu'au moins 50% des autorisations d'urbanisme sont déposées sur la troisième zone.
- La dernière zone pourra s'ouvrir à l'urbanisation dès lors qu'au moins 50% des autorisations d'urbanisme sont déposées sur la quatrième zone.

### Exceptions

Dans l'hypothèse où, sur une zone, le seuil de 50% de dépôt des autorisations d'urbanisme n'est pas atteint dans un délai de 2 ans (à compter du dépôt de la première autorisation), l'ouverture à l'urbanisation d'une nouvelle zone peut s'effectuer ; les autres zones non urbanisées s'ouvriront selon les mêmes modalités générales : dépôt d'au moins 50% des autorisations d'urbanisme sur la nouvelle zone ouverte précédemment.



## SECTEUR 1

- **Densité brute et nombre de logements**

**Le secteur accueillera 3 logements.**

- **Accès et desserte**

**Les accès se feront par la Rue de la Fontaine ou par la Rue du Lavet**

- **Insertion paysagère et urbaine**

**La végétation existante repérée sur le schéma de l'OAP sera conservée.**



## Eléments de contexte

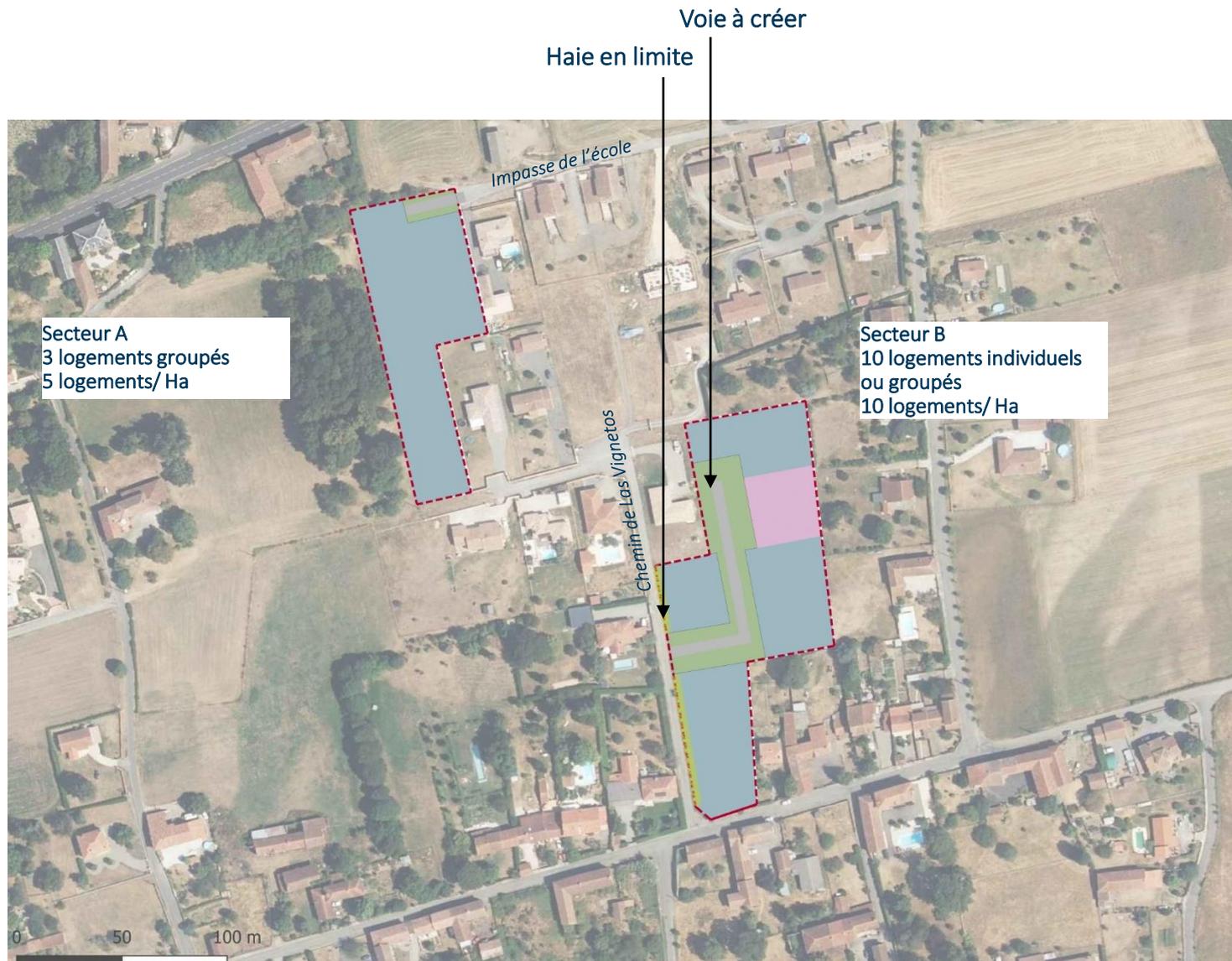
- Périimètre de l'OAP
- Fossé ou talus à conserver
- Végétation existante à conserver
- Patrimoine à préserver
- Muret existant à conserver

## Principes de composition urbaine et paysagère

- Voirie
- Voie douce
- Espaces verts
- Espaces communs
- Plantation d'arbres
- Plantation de haie champêtre
- Accès
- Accès mutualisés ou groupés
- Murets à créer

## Formes urbaines

- Lots à vocation d'habitat individuel
- Lots à vocation d'habitat groupé
- Lots à vocation d'habitat collectif





## Mutualisation des accès

### Eléments de contexte

-  Périmètre de l'OAP
-  Fossé ou talus à conserver
-  Végétation existante à conserver
-  Patrimoine à préserver
-  Muret existant à conserver

### Principes de composition urbaine et paysagère

-  Voirie
-  Voie douce
-  Espaces verts
-  Espaces communs
-  Plantation d'arbres
-  Plantation de haie champêtre
-  Accès
-  Accès mutualisés ou groupés
-  Murets à créer

### Formes urbaines

-  Lots à vocation d'habitat individuel
-  Lots à vocation d'habitat groupé
-  Lots à vocation d'habitat collectif





## SECTEUR A

### 1- Organisation globale du site

- **Accès et desserte**

Les accès se feront depuis L'impasse de l'Ecole et depuis la voie située au Sud du secteur.

- **Formes urbaines**

Le secteur sera urbanisé sous la forme de logements individuels.

- **La gestion des eaux pluviales :**

La gestion des eaux pluviales devra se faire à l'échelle du terrain d'assiette du projet, en favorisant l'infiltration des eaux.

- **Densité brute et nombre de logements**

Le secteur représente une surface d'environ 0,55 ha. La densité moyenne recherchée sur cette zone est de 5 logements par hectare soit un potentiel de 3 logements.

- **Insertion paysagère et urbaine**

En limite Ouest, au contact de la végétation existante sur la parcelle voisine, on privilégiera les clôtures légères, de type grillage sans soubassement maçonné.

### 2- Modalité d'ouverture à l'urbanisation

L'ouverture à l'urbanisation de la zone ne nécessitant pas la réalisation d'équipement interne, elle se fera au fur et à mesure.



## SECTEUR B

### 1- Organisation globale du site

- **Accès et desserte**

L'accès se fera par la création d'une voie depuis le Chemin de las Vignetos ; elle devra assurer la desserte et le retournement des véhicules.

- **Formes urbaines**

Le secteur sera urbanisé sous la forme de logements individuels et groupés.

- **La gestion des eaux pluviales :**

La gestion des eaux pluviales devra se faire à l'échelle du terrain d'assiette du projet, en favorisant l'infiltration des eaux.

- **Densité brute et nombre de logements**

Le secteur représente une surface d'environ 1 ha. La densité moyenne recherchée sur cette zone est de 10 logements par hectare soit un potentiel de 10 logements.

- **Insertion paysagère et urbaine**

Afin d'intégrer les constructions dans le paysage du bourg, il s'agira :

- De planter une haie champêtre le long du Chemin de las Vignetos afin de conforter l'ambiance végétale du quartier
- De prévoir de larges espaces enherbés le long des voies, favorables à l'infiltration des eaux pluviales

### 2- Modalité d'ouverture à l'urbanisation

Le secteur fera l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble, qui pourra être découpée en tranches.



## SECTEUR C

### 1- Organisation globale du site

- **Accès et desserte**

Les accès se feront depuis le Chemin du Betat et seront mutualisés ou groupés.

- **Formes urbaines**

Le secteur sera urbanisé sous la forme de logements individuels.

- **La gestion des eaux pluviales :**

La gestion des eaux pluviales devra se faire à l'échelle du terrain d'assiette du projet, en favorisant l'infiltration des eaux.

- **Densité brute et nombre de logements**

Le secteur représente une surface d'environ 0,36 ha. La densité moyenne recherchée sur cette zone est de 10 logements par hectare soit un potentiel de 3 à 4 logements.

- **Insertion paysagère et urbaine**

Afin d'intégrer les constructions dans le paysage du quartier, il s'agira :

- De planter une haie champêtre en limite Ouest et Sud, afin de conforter l'ambiance végétale du quartier

### 2- Modalité d'ouverture à l'urbanisation

L'ouverture à l'urbanisation de la zone ne nécessitant pas la réalisation d'équipement interne, elle se fera au fur et à mesure.



## PROGRAMMATION DU DEVELOPPEMENT DE L'URBANISATION

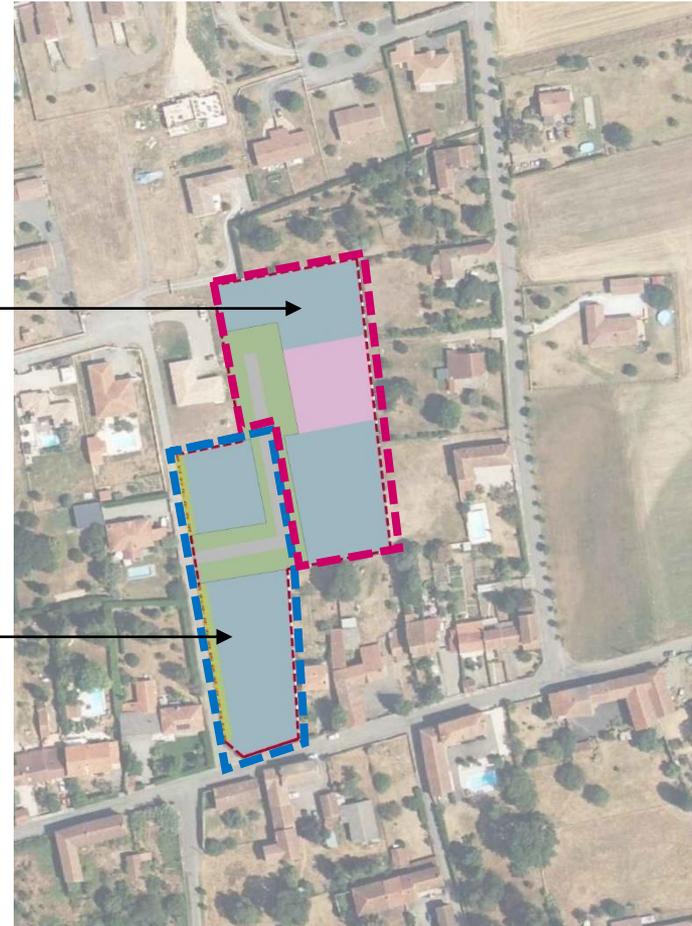
Les secteurs A et C sont ouverts à l'urbanisation à l'approbation du PLUI.

La partie Sud-Ouest du secteur B est ouverte à l'urbanisation à l'approbation du PLUI.

La partie Nord-Est du secteur B est ouverte à l'urbanisation à partir de 2030.

Secteur ouvert à l'urbanisation à  
partir de 2030

Secteur ouvert à l'urbanisation à  
l'approbation du PLUI



Secteur B



## Éléments de contexte

- Périimètre de l'OAP
- Fossé ou talus à conserver
- Végétation existante à conserver
- Patrimoine à préserver
- Muret existant à conserver

## Principes de composition urbaine et paysagère

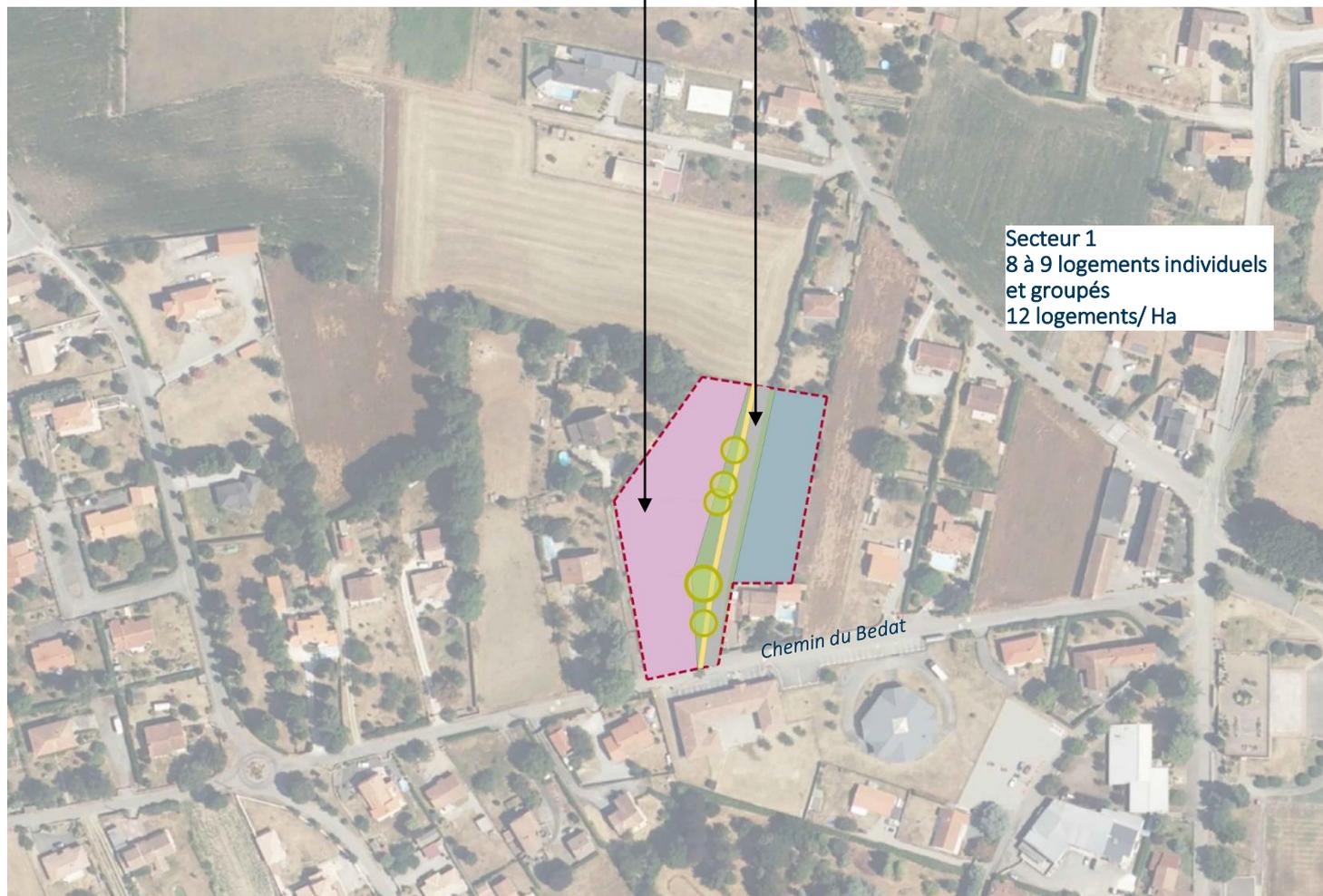
- Voirie
- Voie douce
- Espaces verts
- Espaces communs
- Plantation d'arbres
- Plantation de haie champêtre
- Accès
- Accès mutualisés ou groupés
- Murets à créer

## Formes urbaines

- Lots à vocation d'habitat individuel
- Lots à vocation d'habitat groupé
- Lots à vocation d'habitat collectif

Création d'une voie + chemin piéton, qui pourra se prolonger vers le Nord

Maisons en bandes



Secteur 1  
8 à 9 logements individuels  
et groupés  
12 logements/ Ha



## SECTEUR 1

- **Densité brute et nombre de logements**

**Le secteur accueillera 8 à 9 logements individuels et groupés.**

- **Accès et desserte**

**Les accès se feront par la création d'une voie depuis la rue Sainte Anne, respectant l'orientation du parcellaire. Elle devra pouvoir se prolonger vers le Nord afin de permettre un éventuel prolongement de l'urbanisation.**

- **Insertion paysagère et urbaine**

**La végétation existante repérée sur le schéma de l'OAP sera conservée. De larges espaces enherbés seront ménagés le long des voies, pour préserver l'image champêtre et infiltrer les eaux pluviales**



## Arbre à conserver

Accès par le Nord



Secteur A  
2 à 3 logements individuels  
7 logements/ Ha

### Éléments de contexte

- Périimètre de l'OAP
- Fossé ou talus à conserver
- Végétation existante à conserver
- Patrimoine à préserver
- Muret existant à conserver

### Principes de composition urbaine et paysagère

- Voirie
- Voie douce
- Espaces verts
- Espaces communs
- Plantation d'arbres
- Plantation de haie champêtre
- Accès
- Accès mutualisés ou groupés
- Murets à créer

### Formes urbaines

- Lots à vocation d'habitat individuel
- Lots à vocation d'habitat groupé
- Lots à vocation d'habitat collectif



## SECTEUR A

### 1- Organisation globale du site

- **Accès et desserte**

Les accès se feront par la création d'une voie au Nord du secteur, depuis le chemin du Sarrat.

- **Formes urbaines**

Le secteur sera urbanisé sous la forme de logements individuels ou groupés.

- **La gestion des eaux pluviales :**

La gestion des eaux pluviales devra se faire à l'échelle du terrain d'assiette du projet, en favorisant l'infiltration des eaux.

- **Densité brute et nombre de logements**

Le secteur représente une surface d'environ 0,38 ha. La densité moyenne recherchée sur cette zone est de 7 logements par hectare soit un potentiel de 2 à 3 logements.

- **Insertion paysagère et urbaine**

Afin d'intégrer les constructions dans le paysage du bourg, il s'agira :

- De conserver l'arbre identifié sur le schéma d'aménagement
- De planter une haie champêtre en limite Ouest et Sud pour conforter l'ambiance végétale du bourg.

### 2- Modalité d'ouverture à l'urbanisation

L'ouverture à l'urbanisation de la zone ne nécessitant pas la réalisation d'équipement interne, elle se fera au fur et à mesure.



## Bourg

Espace commun avec élargissement du chemin piéton, stationnements et plantations d'alignement

Possibilité d'accès pour entretien du fossé

### Éléments de contexte

- Périimètre de l'OAP
- Fossé ou talus à conserver
- Végétation existante à conserver
- Patrimoine à préserver
- Muret existant à conserver

### Principes de composition urbaine et paysagère

- Voirie
- Voie douce
- Espaces verts
- Espaces communs
- Plantation d'arbres
- Plantation de haie champêtre
- Accès
- Accès mutualisés ou groupés
- Murets à créer

### Formes urbaines

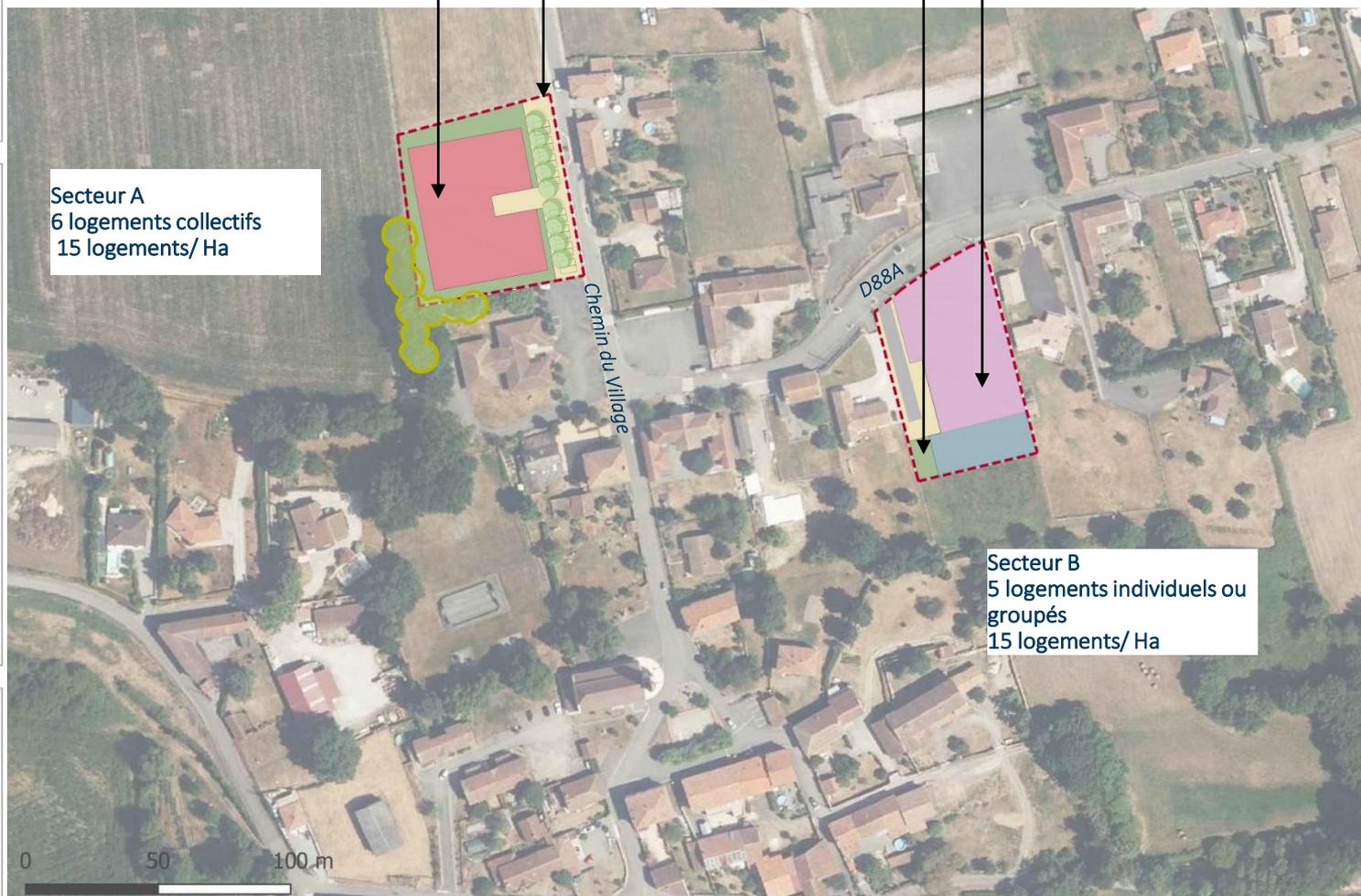
- Lots à vocation d'habitat individuel
- Lots à vocation d'habitat groupé
- Lots à vocation d'habitat collectif

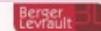
Logements collectifs sur le modèle des volumes du bâti ancien avec jardins en RDC

Maisons en bande

Secteur A  
6 logements collectifs  
15 logements/ Ha

Secteur B  
5 logements individuels ou groupés  
15 logements/ Ha





Fossé à conserver

### Eléments de contexte

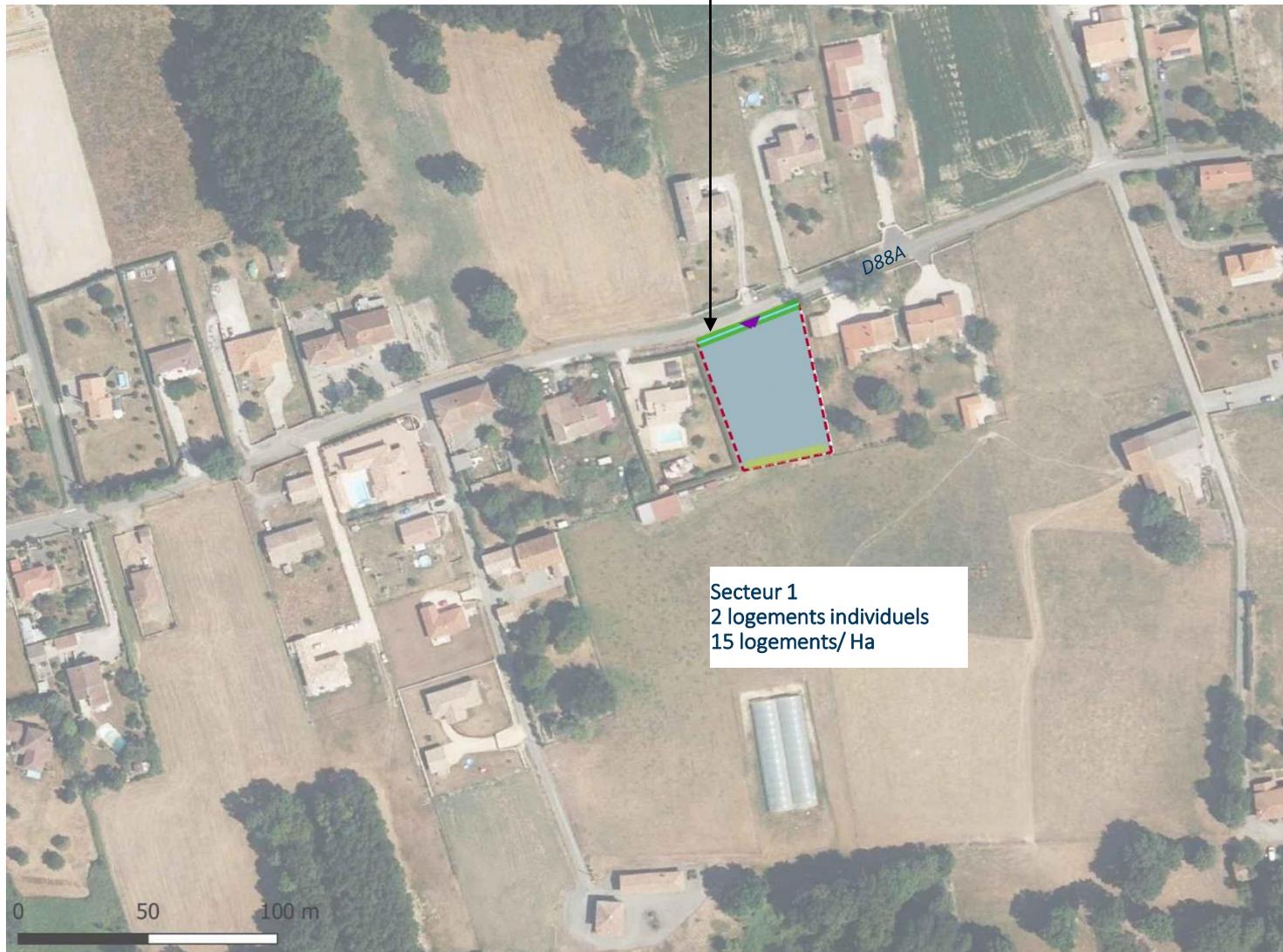
-  Périimètre de l'OAP
-  Fossé ou talus à conserver
-  Végétation existante à conserver
-  Patrimoine à préserver
-  Muret existant à conserver

### Principes de composition urbaine et paysagère

-  Voirie
-  Voie douce
-  Espaces verts
-  Espaces communs
-  Plantation d'arbres
-  Plantation de haie champêtre
-  Accès
-  Accès mutualisés ou groupés
-  Murets à créer

### Formes urbaines

-  Lots à vocation d'habitat individuel
-  Lots à vocation d'habitat groupé
-  Lots à vocation d'habitat collectif



Secteur 1  
2 logements individuels  
15 logements/ Ha



## SECTEUR A

### 1- Organisation globale du site

- **Accès et desserte**

La desserte du secteur se fera depuis le Chemin du Village.

- **Formes urbaines**

Le secteur sera urbanisé sous la forme de logements collectifs.

- **La gestion des eaux pluviales :**

La gestion des eaux pluviales devra se faire à l'échelle du terrain d'assiette du projet, en favorisant l'infiltration des eaux.

- **Densité brute et nombre de logements**

Le secteur représente une surface d'environ 0,41 ha. La densité moyenne recherchée sur cette zone est de 15 logements par hectare soit un potentiel de 6 logements.

- **Insertion paysagère et urbaine**

Afin d'intégrer les constructions dans le paysage du bourg, il s'agira :

- D'implanter les constructions parallèlement ou perpendiculairement au Chemin du Village
- De concevoir un volume faisant référence au bâti du bourg ancien (volume simple de type R+1, avec jardins en rez-de-chaussée)
- De créer un cheminement piéton élargi ombragé par un alignement d'arbres le long du Chemin du Village
- De préserver la végétation existante identifiée sur le schéma d'aménagement ; au contact de la végétation conservée, on privilégiera les clôtures légères, de type grillage sans soubassement maçonné.

### 2- Modalité d'ouverture à l'urbanisation

Le secteur fera l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble, qui pourra être découpée en tranches.

### 3- Mixité sociale

L'opération devra prévoir la réalisation *a minima* de 50% de logements locatifs sociaux (chiffre arrondi à l'entier supérieur).



## SECTEUR B

### 1- Organisation globale du site

- **Accès et desserte**

Les accès se feront par la création d'une voie en limite Ouest du secteur, accessible depuis la RD88A. Un espace commun permettra le retournement des véhicules. La voie devra pouvoir se prolonger vers le Sud pour accéder au fossé.

- **Formes urbaines**

Le secteur sera urbanisé sous la forme de logements individuels ou groupés.

- **La gestion des eaux pluviales :**

La gestion des eaux pluviales devra se faire à l'échelle du terrain d'assiette du projet, en favorisant l'infiltration des eaux.

- **Densité brute et nombre de logements**

Le secteur représente une surface d'environ 0,35 ha. La densité moyenne recherchée sur cette zone est de 15 logements par hectare soit un potentiel de 5 logements.

- **Insertion paysagère et urbaine**

Afin d'intégrer les constructions dans le paysage du bourg, il s'agira :

- D'implanter les constructions parallèlement ou perpendiculairement à la voie créée
- De planter une haie champêtre en limite Ouest et Sud pour conforter l'ambiance végétale du bourg.
- De créer une placette en partie centrale (en évitant le traitement routier de type enrobé + bordure) ; on recherchera l'utilisation de matériaux perméables

### 2- Modalité d'ouverture à l'urbanisation

Le secteur fera l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble, qui pourra être découpée en tranches.



## SECTEUR 1

- **Densité brute et nombre de logements**

Le secteur accueillera 2 logements individuels.

- **Accès et desserte**

Les accès se feront par la RD88A et seront mutualisés ou groupés.

- **Insertion paysagère et urbaine**

Le fossé existant en bordure de la RD88A sera conservé ; à l'arrière du fossé, on privilégiera les clôtures légères, de type grillage sans soubassement maçonné, pouvant être doublées d'une haie.



## Éléments de contexte

- Périmètre de l'OAP
- Fossé ou talus à conserver
- Végétation existante à conserver
- Patrimoine à préserver
- Muret existant à conserver

## Principes de composition urbaine et paysagère

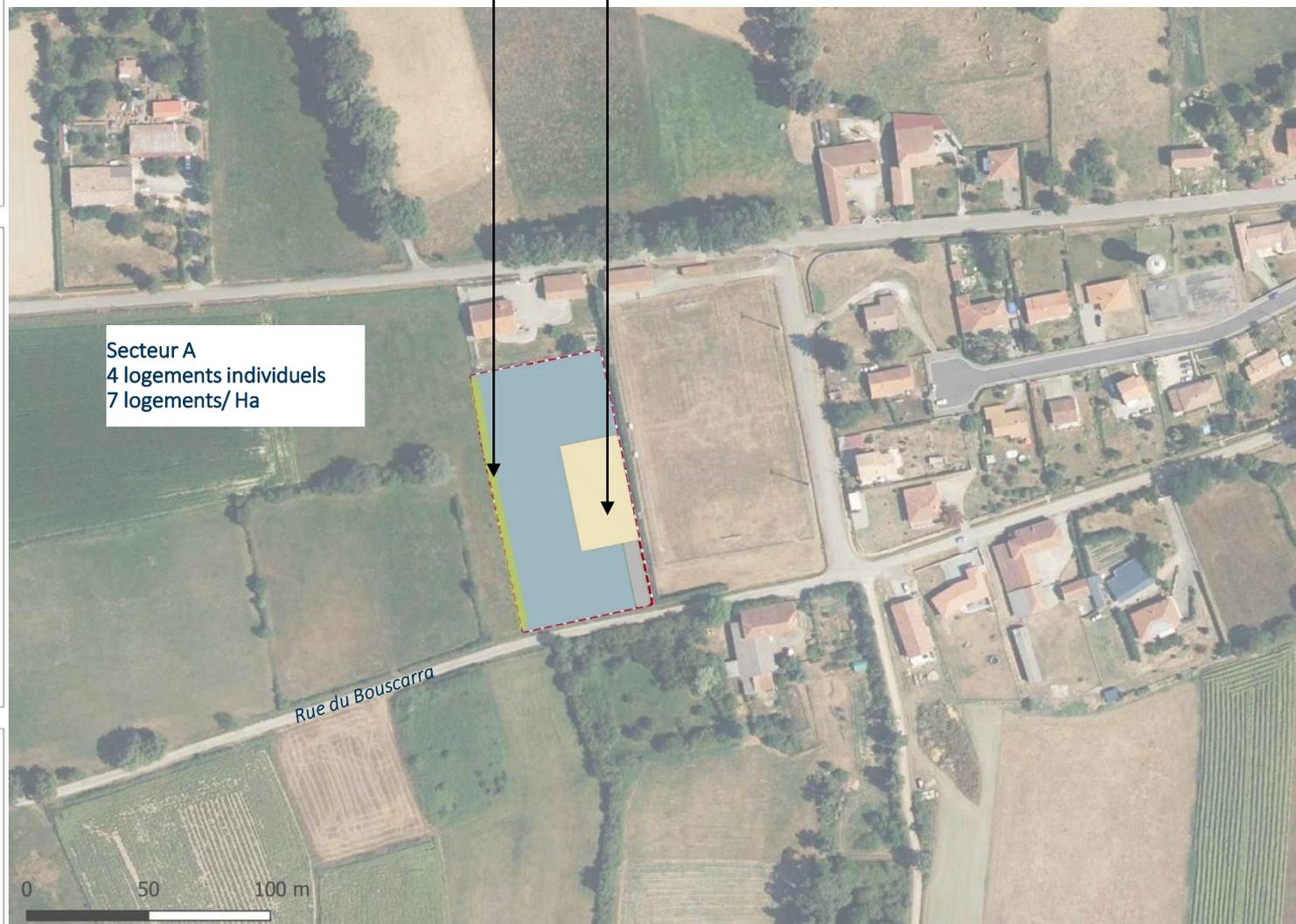
- Voirie
- Voie douce
- Espaces verts
- Espaces communs
- Plantation d'arbres
- Plantation de haie champêtre
- Accès
- Accès mutualisés ou groupés
- Murets à créer

## Formes urbaines

- Lots à vocation d'habitat individuel
- Lots à vocation d'habitat groupé
- Lots à vocation d'habitat collectif

Haie en limite

Desserte par cour





## SECTEUR A

### 1- Organisation globale du site

- **Accès et desserte**

La desserte du secteur se fera depuis la Rue du Bouscarra. Une voie d'accès sera créée, prolongée par une placette de desserte, comme représenté sur le schéma d'aménagement.

- **Formes urbaines**

Le secteur sera urbanisé sous la forme de logements individuels.

- **La gestion des eaux pluviales :**

La gestion des eaux pluviales devra se faire à l'échelle du terrain d'assiette du projet, en favorisant l'infiltration des eaux.

- **Densité brute et nombre de logements**

Le secteur représente une surface d'environ 0,58 ha. La densité moyenne recherchée sur cette zone est de 7 logements par hectare soit un potentiel de 4 logements.

- **Insertion paysagère et urbaine**

Afin d'intégrer les constructions dans le paysage du bourg, il s'agira :

- De créer une placette en partie centrale (en évitant le traitement routier de type enrobé + bordure) ; on recherchera l'utilisation de matériaux perméables
- De planter une haie champêtre en limite Ouest, au contact de l'espace agricole.

### 2- Modalité d'ouverture à l'urbanisation

Le secteur fera l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble, qui pourra être découpée en tranches.



## Éléments de contexte

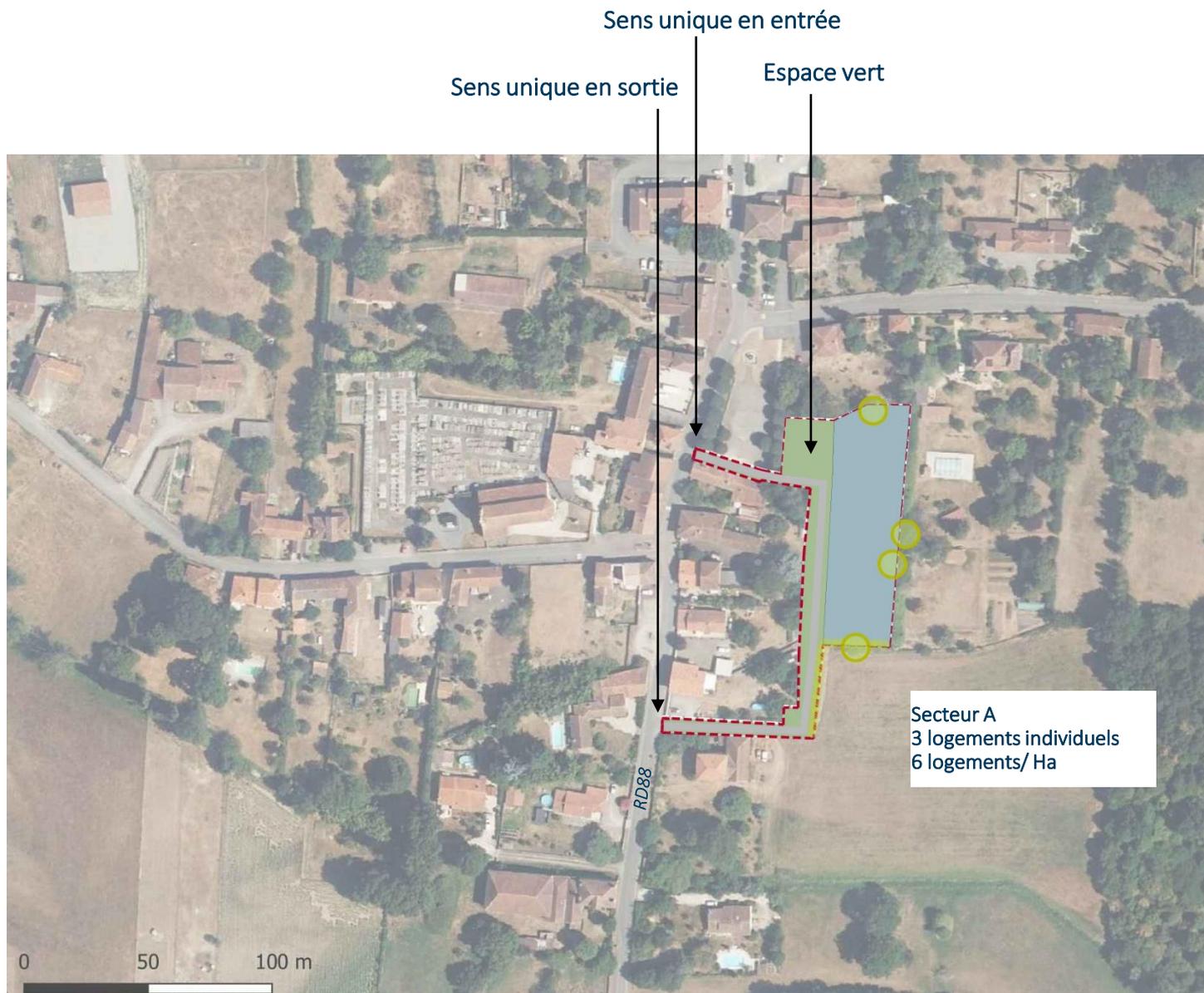
- Périmètre de l'OAP
- Fossé ou talus à conserver
- Végétation existante à conserver
- ◆ Patrimoine à préserver
- Muret existant à conserver

## Principes de composition urbaine et paysagère

- Voirie
- Voie douce
- Espaces verts
- Espaces communs
- Plantation d'arbres
- Plantation de haie champêtre
- ▶ Accès
- ▶ Accès mutualisés ou groupés
- Murets à créer

## Formes urbaines

- Lots à vocation d'habitat individuel
- Lots à vocation d'habitat groupé
- Lots à vocation d'habitat collectif





## SECTEUR A

### 1- Organisation globale du site

- **Accès et desserte**

La desserte du secteur se fera depuis RD88. elle prendra la forme d'une rue en sens unique, comme représenté sur le schéma d'aménagement.

- **Formes urbaines**

Le secteur sera urbanisé sous la forme de logements individuels.

- **La gestion des eaux pluviales :**

La gestion des eaux pluviales devra se faire à l'échelle du terrain d'assiette du projet, en favorisant l'infiltration des eaux.

- **Densité brute et nombre de logements**

Le secteur représente une surface d'environ 0,46 ha. La densité moyenne recherchée sur cette zone est de 6 logements par hectare soit un potentiel de 3 logements.

- **Insertion paysagère et urbaine**

Afin d'intégrer les constructions dans le paysage du bourg, il s'agira :

- De créer un espace vert en partie Nord du secteur, aux abords des grands arbres de la place
- De conserver les arbres existants identifiés sur le schéma d'aménagement
- De prévoir de larges espaces enherbés le long des voies, favorables à l'infiltration des eaux pluviales.

### 2- Modalité d'ouverture à l'urbanisation

Le secteur fera l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble, qui pourra être découpée en tranches.



## Éléments de contexte

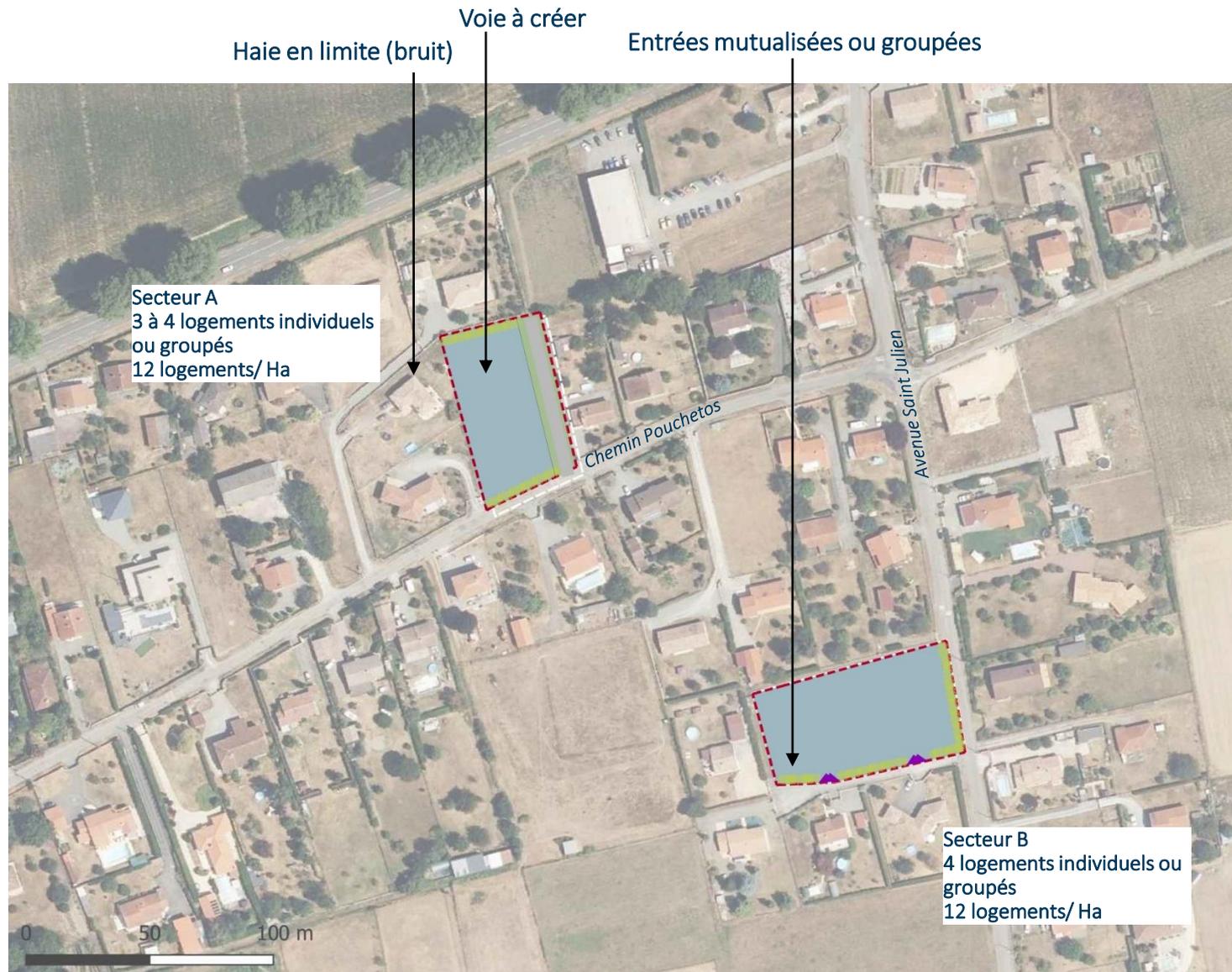
- Périimètre de l'OAP
- Fossé ou talus à conserver
- Végétation existante à conserver
- Patrimoine à préserver
- Muret existant à conserver

## Principes de composition urbaine et paysagère

- Voirie
- Voie douce
- Espaces verts
- Espaces communs
- Plantation d'arbres
- Plantation de haie champêtre
- Accès
- Accès mutualisés ou groupés
- Murets à créer

## Formes urbaines

- Lots à vocation d'habitat individuel
- Lots à vocation d'habitat groupé
- Lots à vocation d'habitat collectif



Secteur A  
3 à 4 logements individuels  
ou groupés  
12 logements/ Ha

Secteur B  
4 logements individuels ou  
groupés  
12 logements/ Ha



## Éléments de contexte

- Périimètre de l'OAP
- Fossé ou talus à conserver
- Végétation existante à conserver
- Patrimoine à préserver
- Muret existant à conserver

## Principes de composition urbaine et paysagère

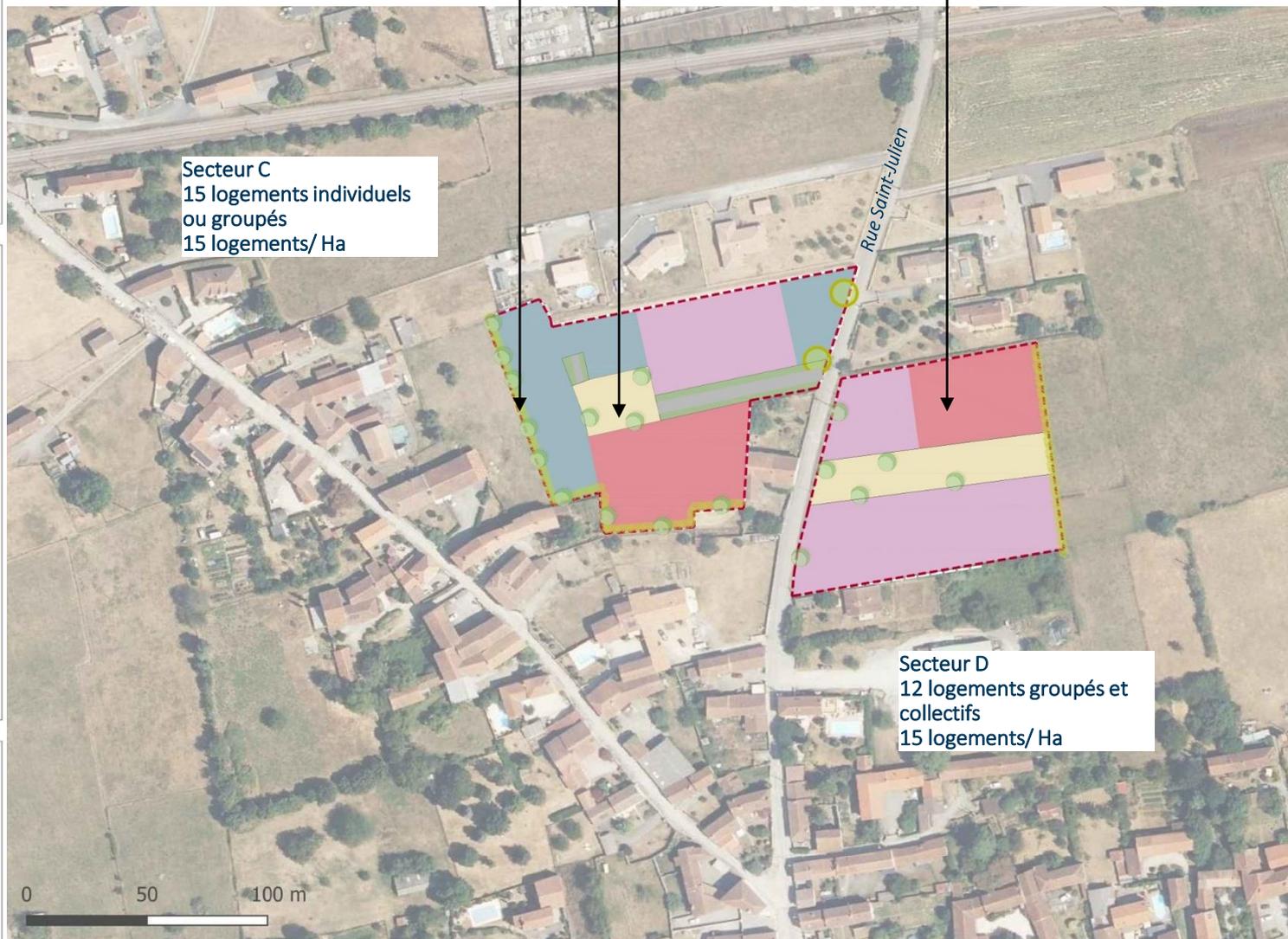
- Voirie
- Voie douce
- Espaces verts
- Espaces communs
- Plantation d'arbres
- Plantation de haie champêtre
- Accès
- Accès mutualisés ou groupés
- Murets à créer

## Formes urbaines

- Lots à vocation d'habitat individuel
- Lots à vocation d'habitat groupé
- Lots à vocation d'habitat collectif

Plantation d'arbres (arrières du bourg – jardins existants) Placette

Collectifs à intégrer dans la forme urbaine du bourg ancien





Maintien de la végétation  
existante et du fossé

Voie d'accès

### Éléments de contexte

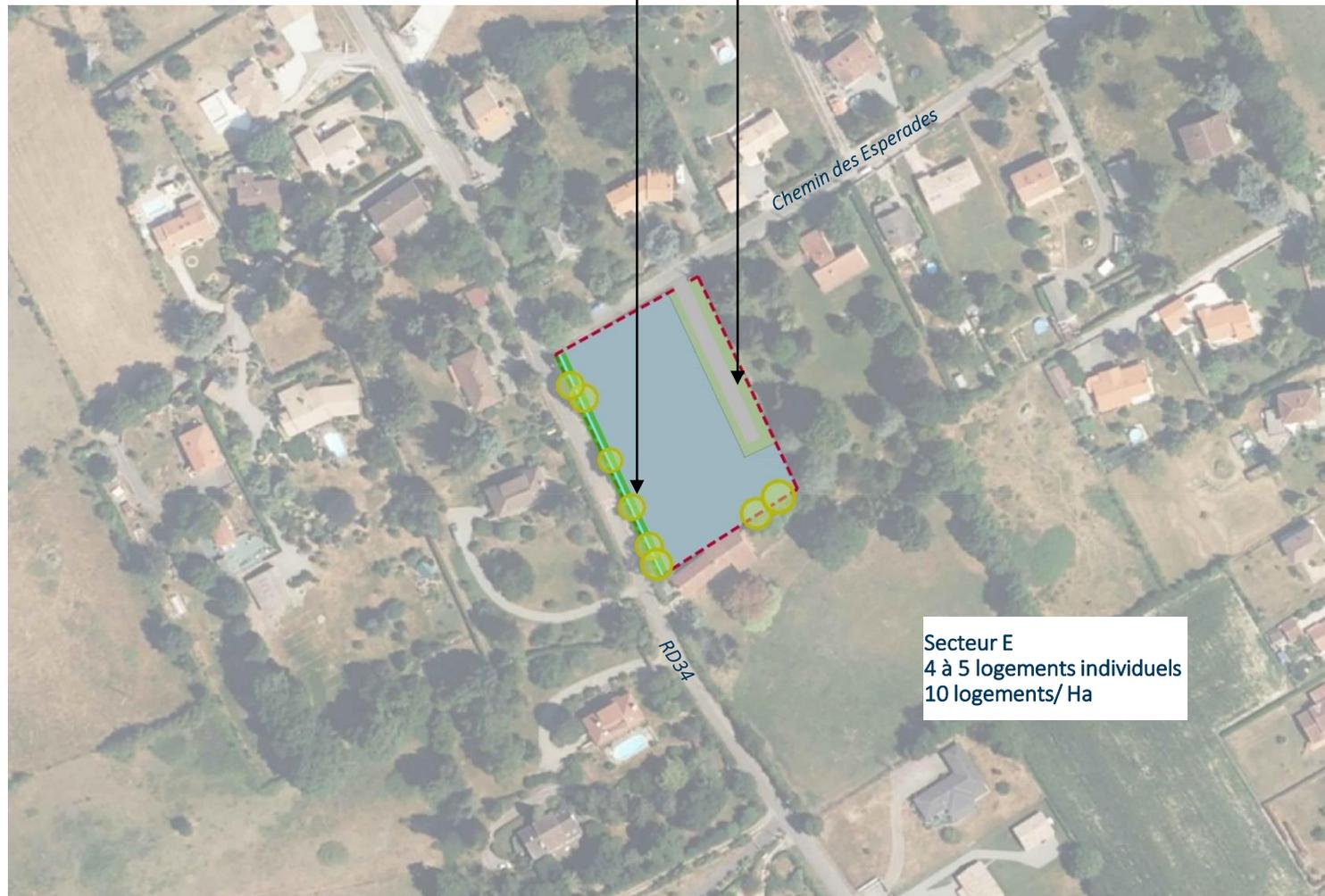
- Périmètre de l'OA
- Fossé ou talus à conserver
- Végétation existante à conserver
- Patrimoine à préserver
- Muret existant à conserver

### Principes de composition urbaine et paysagère

- Voirie
- Voie douce
- Espaces verts
- Espaces communs
- Plantation d'arbres
- Plantation de haie champêtre
- Accès
- Accès mutualisés ou groupés
- Murets à créer

### Formes urbaines

- Lots à vocation d'habitat individuel
- Lots à vocation d'habitat groupé
- Lots à vocation d'habitat collectif



Secteur E  
4 à 5 logements individuels  
10 logements/ Ha



## Eléments de contexte

- Périmètre de l'OAAP
- Fossé ou talus à conserver
- Végétation existante à conserver
- Patrimoine à préserver
- Muret existant à conserver

## Principes de composition urbaine et paysagère

- Voirie
- Voie douce
- Espaces verts
- Espaces communs
- Plantation d'arbres
- Plantation de haie champêtre
- Accès
- Accès mutualisés ou groupés
- Murets à créer

## Formes urbaines

- Lots à vocation d'habitat individuel
- Lots à vocation d'habitat groupé
- Lots à vocation d'habitat collectif

## Desserte par cour



**Secteur F**  
4 logements individuels  
10 logements/Ha



## SECTEUR A

### 1- Organisation globale du site

- **Accès et desserte**

La desserte du secteur se fera par la création d'une voie accessible depuis le chemin Pouchetos.

- **Formes urbaines**

Le secteur sera urbanisé sous la forme de logements individuels ou groupés.

- **La gestion des eaux pluviales :**

La gestion des eaux pluviales devra se faire à l'échelle du terrain d'assiette du projet, en favorisant l'infiltration des eaux.

- **Densité brute et nombre de logements**

Le secteur représente une surface d'environ 0,28 ha. La densité moyenne recherchée sur cette zone est de 12 logements par hectare soit un potentiel de 3 à 4 logements.

- **Insertion paysagère et urbaine**

Afin d'intégrer les constructions dans le paysage du bourg, il s'agira :

- De prévoir de larges espaces enherbés le long des voies, favorables à l'infiltration des eaux pluviales.
- De planter une haie champêtre en limite Nord et Sud.

### 2- Modalité d'ouverture à l'urbanisation

Le secteur fera l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble, qui pourra être découpée en tranches.



## SECTEUR B

### 1- Organisation globale du site

- **Accès et desserte**

Les accès se feront depuis la voie existante au Sud et seront mutualisés ou groupés.

- **Formes urbaines**

Le secteur sera urbanisé sous la forme de logements individuels ou groupés.

- **La gestion des eaux pluviales :**

La gestion des eaux pluviales devra se faire à l'échelle du terrain d'assiette du projet, en favorisant l'infiltration des eaux.

- **Densité brute et nombre de logements**

Le secteur représente une surface d'environ 0,34 ha. La densité moyenne recherchée sur cette zone est de 12 logements par hectare soit un potentiel de 4 logements.

- **Insertion paysagère et urbaine**

Afin d'intégrer les constructions dans le paysage du bourg, il s'agira :

- De planter une haie champêtre en limite Sud et Est.

### 2- Modalité d'ouverture à l'urbanisation

Le secteur fera l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble, qui pourra être découpée en tranches.



## SECTEUR C

### 1- Organisation globale du site

- **Accès et desserte**

Les accès se feront par la création d'une voie accessible depuis la Rue Saint-Julien. Elle se prolongera par une placette de desserte, qui permettra le retournement des véhicules.

- **Formes urbaines**

Une mixité des formes urbaines sera recherchée avec des logements individuels, groupés et collectifs.

- **La gestion des eaux pluviales :**

La gestion des eaux pluviales devra se faire à l'échelle du terrain d'assiette du projet, en favorisant l'infiltration des eaux.

- **Densité brute et nombre de logements**

Le secteur représente une surface d'environ 1 ha. La densité moyenne recherchée sur cette zone est de 15 logements par hectare soit un potentiel de 15 logements.

- **Insertion paysagère et urbaine**

Afin d'intégrer les constructions dans le paysage du bourg, il s'agira :

- De créer une placette en partie centrale (en évitant le traitement routier de type enrobé + bordure) ; on recherchera l'utilisation de matériaux perméables
- D'ombrager cette placette avec des arbres d'essences locales
- Pour les logements collectifs, de concevoir un volume faisant référence au bâti du bourg ancien (volume simple de type R+1, avec jardins en rez-de-chaussée)
- De conserver les arbres identifiés sur le schéma d'aménagement
- De planter des arbres d'essences locales ou des fruitiers en limite Ouest et Sud, en continuité des jardins du bourg ancien

### 2- Modalité d'ouverture à l'urbanisation

Le secteur fera l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble, qui pourra être découpée en tranches.



## SECTEUR D

### 1- Organisation globale du site

- **Accès et desserte**

Les accès se feront par la création d'un espace commun de desserte, accessible depuis la Rue Saint-Julien. Cet espace devra permettre le retournement des véhicules.

- **Formes urbaines**

Une mixité des formes urbaines sera recherchée avec des logements groupés et collectifs.

- **La gestion des eaux pluviales :**

La gestion des eaux pluviales devra se faire à l'échelle du terrain d'assiette du projet, en favorisant l'infiltration des eaux.

- **Densité brute et nombre de logements**

Le secteur représente une surface d'environ 0,85 ha. La densité moyenne recherchée sur cette zone est de 15 logements par hectare soit un potentiel de 12 logements.

- **Insertion paysagère et urbaine**

Afin d'intégrer les constructions dans le paysage du bourg, il s'agira :

- De créer une placette en partie centrale (en évitant le traitement routier de type enrobé + bordure) ; on recherchera l'utilisation de matériaux perméables
- D'ombrager cette placette avec des arbres d'essences locales
- Pour les logements collectifs, de concevoir un volume faisant référence au bâti du bourg ancien (volume simple de type R+1, avec jardins en rez-de-chaussée)
- De planter une haie champêtre en limite Est, en transition avec l'espace agricole.

### 2- Modalité d'ouverture à l'urbanisation

Le secteur fera l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble, qui pourra être découpée en tranches.



## SECTEUR E

### 1- Organisation globale du site

- **Accès et desserte**

Les accès se feront par la création d'une voie, accessible depuis le Chemin des Esperades. Aucun accès ne sera autorisé sur la RD34.

- **Formes urbaines**

Le secteur sera urbanisé sous la forme de logements individuels ou groupés.

- **La gestion des eaux pluviales :**

La gestion des eaux pluviales devra se faire à l'échelle du terrain d'assiette du projet, en favorisant l'infiltration des eaux.

- **Densité brute et nombre de logements**

Le secteur représente une surface d'environ 0,45 ha. La densité moyenne recherchée sur cette zone est de 10 logements par hectare soit un potentiel de 4 à 5 logements.

- **Insertion paysagère et urbaine**

Afin d'intégrer les constructions dans le paysage du quartier, il s'agira :

- De conserver le fossé et la végétation identifiée sur le schéma d'aménagement ; au contact de ces structures paysagères, on privilégiera les clôtures légères, de type grillage sans soubassement maçonné, pouvant être doublées d'une haie
- De prévoir de larges espaces enherbés le long de la voie, favorables à l'infiltration des eaux pluviales.

### 2- Modalité d'ouverture à l'urbanisation

Le secteur fera l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble, qui pourra être découpée en tranches.



## SECTEUR F

### 1- Organisation globale du site

- **Accès et desserte**

Les accès se feront par la création d'une placette de desserte, accessible depuis le Chemin des Moines. Cette placette permettra le retournement des véhicules.

- **Formes urbaines**

Le secteur sera urbanisé sous la forme de logements individuels.

- **La gestion des eaux pluviales :**

La gestion des eaux pluviales devra se faire à l'échelle du terrain d'assiette du projet, en favorisant l'infiltration des eaux.

- **Densité brute et nombre de logements**

Le secteur représente une surface d'environ 0,42 ha. La densité moyenne recherchée sur cette zone est de 10 logements par hectare soit un potentiel de 4 logements.

- **Insertion paysagère et urbaine**

Afin d'intégrer les constructions dans le paysage du quartier, il s'agira :

- De créer une placette en partie centrale (en évitant le traitement routier de type enrobé + bordure) ; on recherchera l'utilisation de matériaux perméables
- De planter une haie champêtre en limite Sud, en transition avec l'espace agricole.

### 2- Modalité d'ouverture à l'urbanisation

Le secteur fera l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble, qui pourra être découpée en tranches.



CŒUR & COTEAUX  
**COMMINGES**  
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES



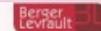
# Labarthe-Rivière

Envoyé en préfecture le 15/03/2024

Reçu en préfecture le 15/03/2024

Publié le 15/03/2024

ID : 031-200072643-20240314-2024054-DE



## PROGRAMMATION DU DEVELOPPEMENT DE L'URBANISATION

**Les secteurs C et F sont ouverts à l'urbanisation à l'approbation du PLUI.**

**Les secteurs A et D sont ouverts à l'urbanisation à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2026.**

**Les secteurs B et E sont ouverts à l'urbanisation à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2030.**



## Connexion piétonne vers le stade

Fossé à conserver

Accès existant

### Éléments de contexte

-  Périmètre de l'OAAP
-  Fossé ou talus à conserver
-  Végétation existante à conserver
-  Patrimoine à préserver
-  Muret existant à conserver

### Principes de composition urbaine et paysagère

-  Voirie
-  Voie douce
-  Espaces verts
-  Espaces communs
-  Plantation d'arbres
-  Plantation de haie champêtre
-  Accès
-  Accès mutualisés ou groupés
-  Murets à créer

### Formes urbaines

-  Lots à vocation d'habitat individuel
-  Lots à vocation d'habitat groupé
-  Lots à vocation d'habitat collectif



Secteur A  
4 logements groupés  
12 logements/ Ha



## Éléments de contexte

-  Périimètre de l'OAP
-  Fossé ou talus à conserver
-  Végétation existante à conserver
-  Patrimoine à préserver
-  Muret existant à conserver

## Principes de composition urbaine et paysagère

-  Voirie
-  Voie douce
-  Espaces verts
-  Espaces communs
-  Plantation d'arbres
-  Plantation de haie champêtre
-  Accès
-  Accès mutualisés ou groupés
-  Murets à créer

## Formes urbaines

-  Lots à vocation d'habitat individuel
-  Lots à vocation d'habitat groupé
-  Lots à vocation d'habitat collectif

Fossé + talus à conserver

Secteur 1  
2 logements individuels





## Mutualisation des accès et fossé à préserver

### Eléments de contexte

- Périimètre de l'OAP
- Fossé ou talus à conserver
- Végétation existante à conserver
- Patrimoine à préserver
- Muret existant à conserver

### Principes de composition urbaine et paysagère

- Voirie
- Voie douce
- Espaces verts
- Espaces communs
- Plantation d'arbres
- Plantation de haie champêtre
- Accès
- Accès mutualisés ou groupés
- Murets à créer

### Formes urbaines

- Lots à vocation d'habitat individuel
- Lots à vocation d'habitat groupé
- Lots à vocation d'habitat collectif





Fossé à conserver,  
doublé d'une haie

Fossé + talus à conserver,  
doublés d'une haie

Végétation à conserver

### Éléments de contexte

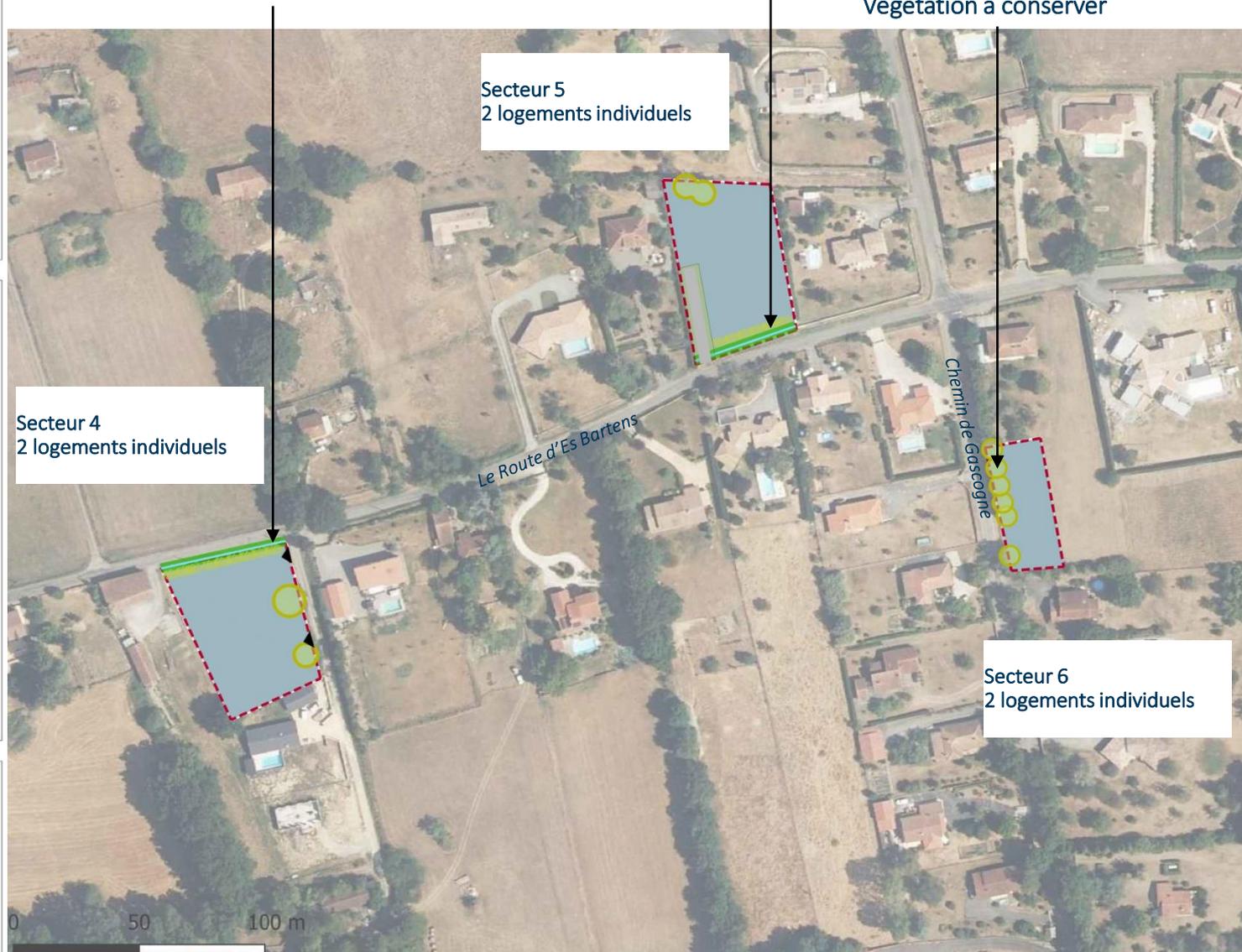
- Périimètre de l'OAAP
- Fossé ou talus à conserver
- Végétation existante à conserver
- Patrimoine à préserver
- Muret existant à conserver

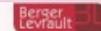
### Principes de composition urbaine et paysagère

- Voirie
- Voie douce
- Espaces verts
- Espaces communs
- Plantation d'arbres
- Plantation de haie champêtre
- Accès
- Accès mutualisés ou groupés
- Murets à créer

### Formes urbaines

- Lots à vocation d'habitat individuel
- Lots à vocation d'habitat groupé
- Lots à vocation d'habitat collectif





## Éléments de contexte

-  Périimètre de l'OAP
-  Fossé ou talus à conserver
-  Végétation existante à conserver
-  Patrimoine à préserver
-  Muret existant à conserver

## Principes de composition urbaine et paysagère

-  Voirie
-  Voie douce
-  Espaces verts
-  Espaces communs
-  Plantation d'arbres
-  Plantation de haie champêtre
-  Accès
-  Accès mutualisés ou groupés
-  Murets à créer

## Formes urbaines

-  Lots à vocation d'habitat individuel
-  Lots à vocation d'habitat groupé
-  Lots à vocation d'habitat collectif

Fossé à conserver

Haie en limite

Voie à créer



Secteur 8  
2 logements individuels

Secteur 7  
4 logements individuels



## SECTEUR A

### 1- Organisation globale du site

- **Accès et desserte**

Les accès se feront par la création d'une voie accessible, au droit de l'accès existant depuis le chemin située au Sud du secteur. Elles se prolongera par une placette de desserte, qui permettra le retournement des véhicules. Un cheminement piéton sera aménagé depuis la placette afin de rejoindre les équipements situés au Nord-Ouest.

- **Formes urbaines**

Le secteur sera urbanisé sous la forme de logements groupés.

- **La gestion des eaux pluviales :**

La gestion des eaux pluviales devra se faire à l'échelle du terrain d'assiette du projet, en favorisant l'infiltration des eaux.

- **Densité brute et nombre de logements**

Le secteur représente une surface d'environ 0,33 ha. La densité moyenne recherchée sur cette zone est de 12 logements par hectare soit un potentiel de 4 logements.

- **Insertion paysagère et urbaine**

Afin d'intégrer les constructions dans le paysage du quartier, il s'agira :

- De créer une placette en partie centrale (en évitant le traitement routier de type enrobé + bordure) ; on recherchera l'utilisation de matériaux perméables
- De préserver le fossé et le talus ; au contact de ces structures paysagères, on privilégiera les clôtures légères, de type grillage sans soubassement maçonné, pouvant être doublées d'une haie
- De planter une haie champêtre en limite Ouest.

### 2- Modalité d'ouverture à l'urbanisation

Le secteur fera l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble, qui pourra être découpée en tranches.



## SECTEUR 1

- **Densité brute et nombre de logements**

Le secteur accueillera 2 logements individuels.

- **Accès et desserte**

Les accès se feront par la création d'une voie depuis la RD33E.

- **Insertion paysagère et urbaine**

Le fossé et le talus existants en bordure de la RD33E seront conservés ; à l'arrière de cette structure paysagère, on privilégiera les clôtures légères, de type grillage sans soubassement maçonné, pouvant être doublées d'une haie.

## SECTEUR 2

- **Densité brute et nombre de logements**

Le secteur accueillera 2 logements individuels.

- **Accès et desserte**

Les accès se feront depuis le chemin du Château et seront mutualisés ou groupés.

- **Insertion paysagère et urbaine**

Le fossé existant sera conservé ; à l'arrière du fossé, on privilégiera les clôtures légères, de type grillage sans soubassement maçonné, pouvant être doublées d'une haie. Une haie champêtre sera aussi plantée en limite Nord afin de renforcer la perception végétale du quartier.

## SECTEUR 3

- **Densité brute et nombre de logements**

Le secteur accueillera 1 logement individuel.

- **Accès et desserte**

L'accès se fera depuis le chemin du Château.

- **Insertion paysagère et urbaine**

La végétation identifiée sur le schéma d'aménagement sera conservée. Une haie champêtre sera plantée en limite Sud afin de renforcer la perception végétale du quartier.



## SECTEUR 4

- **Densité brute et nombre de logements**

**Le secteur accueillera 2 logements individuels.**

- **Accès et desserte**

**Les accès se feront depuis le chemin située en limite Est du secteur.**

- **Insertion paysagère et urbaine**

**Le fossé existant en bordure de la route d'Es Bartens sera conservé ; à l'arrière du fossé, on privilégiera les clôtures légères, de type grillage sans soubassement maçonné, doublées d'une haie.**

## SECTEUR 5

- **Densité brute et nombre de logements**

**Le secteur accueillera 2 logements individuels.**

- **Accès et desserte**

**Les accès se feront par la création d'une voie depuis route d'Es Bartens.**

- **Insertion paysagère et urbaine**

**Le fossé et le talus existants seront conservés ; à l'arrière de cette structure paysagère, on privilégiera les clôtures légères, de type grillage sans soubassement maçonné, doublées d'une haie. La végétation existante identifiée sur le schéma d'aménagement sera conservée.**

## SECTEUR 6

- **Densité brute et nombre de logements**

**Le secteur accueillera 2 logements individuels.**

- **Accès et desserte**

**L'accès se fera depuis le chemin de Gascogne, tout en conservant l'alignement d'arbres existant.**

- **Insertion paysagère et urbaine**

**La végétation identifiée sur le schéma d'aménagement sera conservée.**



## SECTEUR 7

- **Densité brute et nombre de logements**

Le secteur accueillera 4 logements individuels.

- **Accès et desserte**

Les accès se feront par la création d'une voie accessible depuis le chemin de la Bachade.

- **Insertion paysagère et urbaine**

Le fossé existant en limite Nord sera conservé ; à l'arrière du fossé, on privilégiera les clôtures légères, de type grillage sans soubassement maçonné, doublées d'une haie. Une haie champêtre sera aussi plantée en limite Sud.

## SECTEUR 8

- **Densité brute et nombre de logements**

Le secteur accueillera 2 logements individuels.

- **Insertion paysagère et urbaine**

Une haie champêtre sera plantée en limite Ouest.

## Plantation d'arbres, dans la continuité des jardins existants

### Éléments de contexte

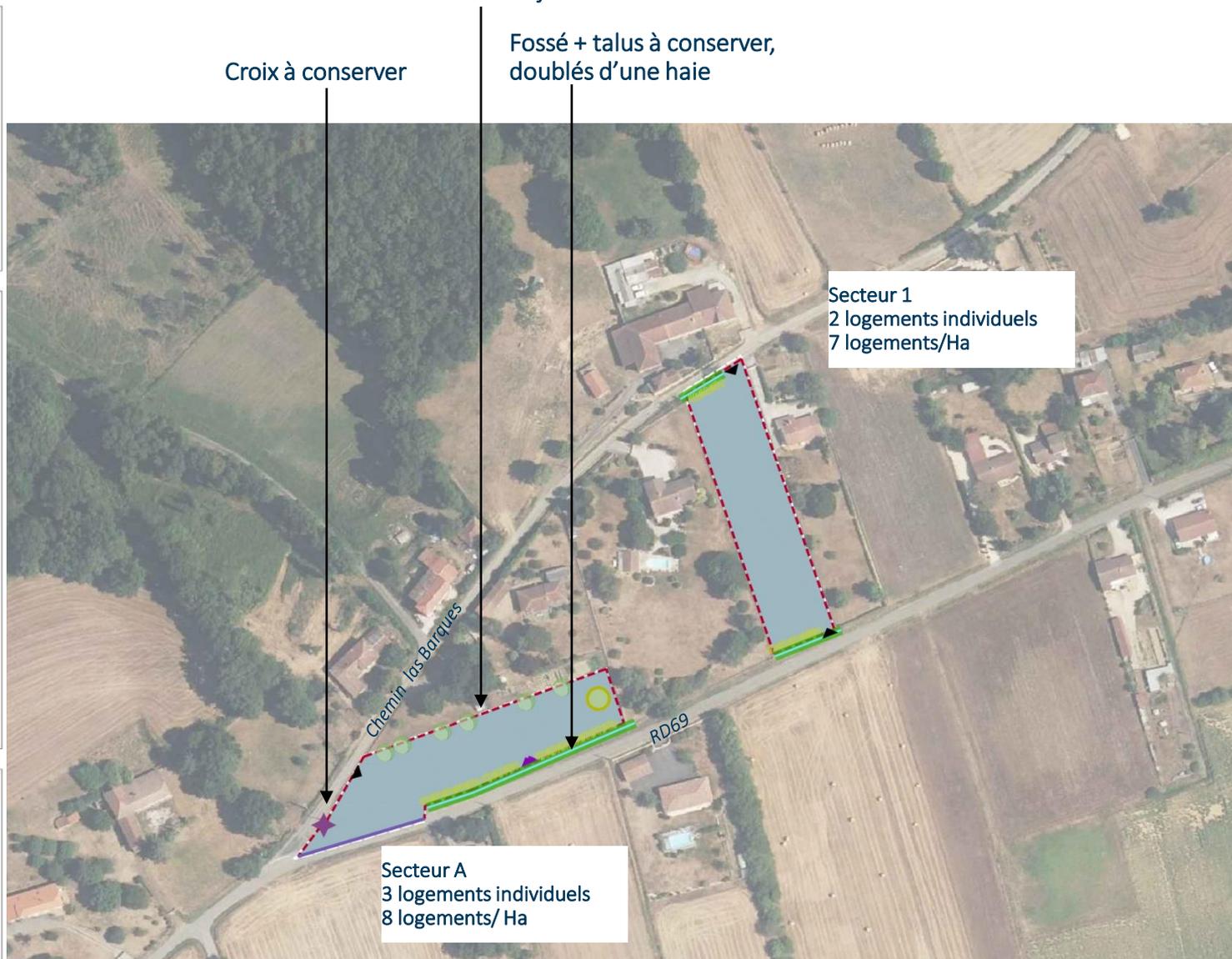
-  Périmètre de l'OAP
-  Fossé ou talus à conserver
-  Végétation existante à conserver
-  Patrimoine à préserver
-  Muret existant à conserver

### Principes de composition urbaine et paysagère

-  Voirie
-  Voie douce
-  Espaces verts
-  Espaces communs
-  Plantation d'arbres
-  Plantation de haie champêtre
-  Accès
-  Accès mutualisés ou groupés
-  Murets à créer

### Formes urbaines

-  Lots à vocation d'habitat individuel
-  Lots à vocation d'habitat groupé
-  Lots à vocation d'habitat collectif





## SECTEUR A

### 1- Organisation globale du site

- **Accès et desserte**

Les accès se feront par le chemin Las Barques et par la RD69. Sur la RD69, les accès seront mutualisés ou groupés.

- **Formes urbaines**

Le secteur sera urbanisé sous la forme de logements individuels.

- **La gestion des eaux pluviales :**

La gestion des eaux pluviales devra se faire à l'échelle du terrain d'assiette du projet, en favorisant l'infiltration des eaux.

- **Densité brute et nombre de logements**

Le secteur représente une surface d'environ 0,36 ha. La densité moyenne recherchée sur cette zone est de 8 logements par hectare soit un potentiel de 3 logements.

- **Insertion paysagère et urbaine**

Afin d'intégrer les constructions dans le paysage du quartier, il s'agira :

- De préserver le mur identifié sur le schéma d'aménagement le long de la RD69
- De préserver le fossé et le talus ; au contact de ces structures paysagères, on privilégiera les clôtures légères, de type grillage sans soubassement maçonné, doublées d'une haie
- De conserver l'arbre existant identifié sur le schéma d'aménagement
- De planter des arbres d'essences locales ou fruitiers, en limite Nord, au contact des jardins existants.

La croix en limite Ouest sera conservée.

### 2- Modalité d'ouverture à l'urbanisation

L'ouverture à l'urbanisation de la zone ne nécessitant pas la réalisation d'équipement interne, elle se fera au fur et à mesure.



## SECTEUR 1

- **Densité brute et nombre de logements**

Le secteur accueillera 2 logements individuels.

- **Accès et desserte**

Les accès se feront depuis le Chemin de las Barques et depuis la RD69

- **Insertion paysagère et urbaine**

Les fossés et talus seront conservés ; à l'arrière de ces structures paysagères, on privilégiera les clôtures légères, de type grillage sans soubassement maçonné, doublées d'une haie.



## Éléments de contexte

- Périmètre de l'OAP
- Fossé ou talus à conserver
- Végétation existante à conserver
- ◆ Patrimoine à préserver
- Muret existant à conserver

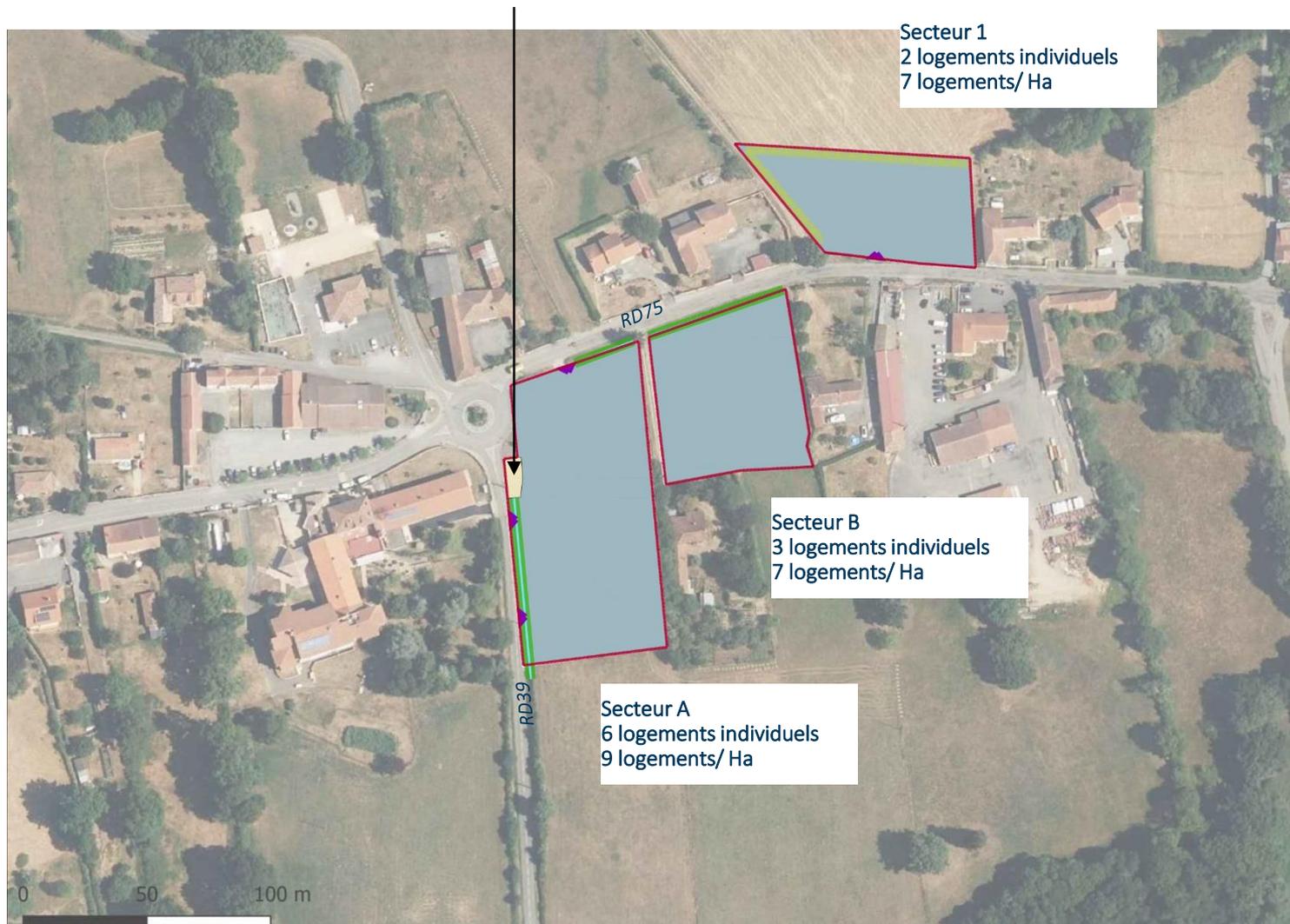
## Principes de composition urbaine et paysagère

- Voirie
- Voie douce
- Espaces verts
- Espaces communs
- Plantation d'arbres
- Plantation de haie champêtre
- ▶ Accès
- ▶ Accès mutualisés ou groupés
- Murets à créer

## Formes urbaines

- Lots à vocation d'habitat individuel
- Lots à vocation d'habitat groupé
- Lots à vocation d'habitat collectif

## Espace public existant conservé





### Éléments de contexte

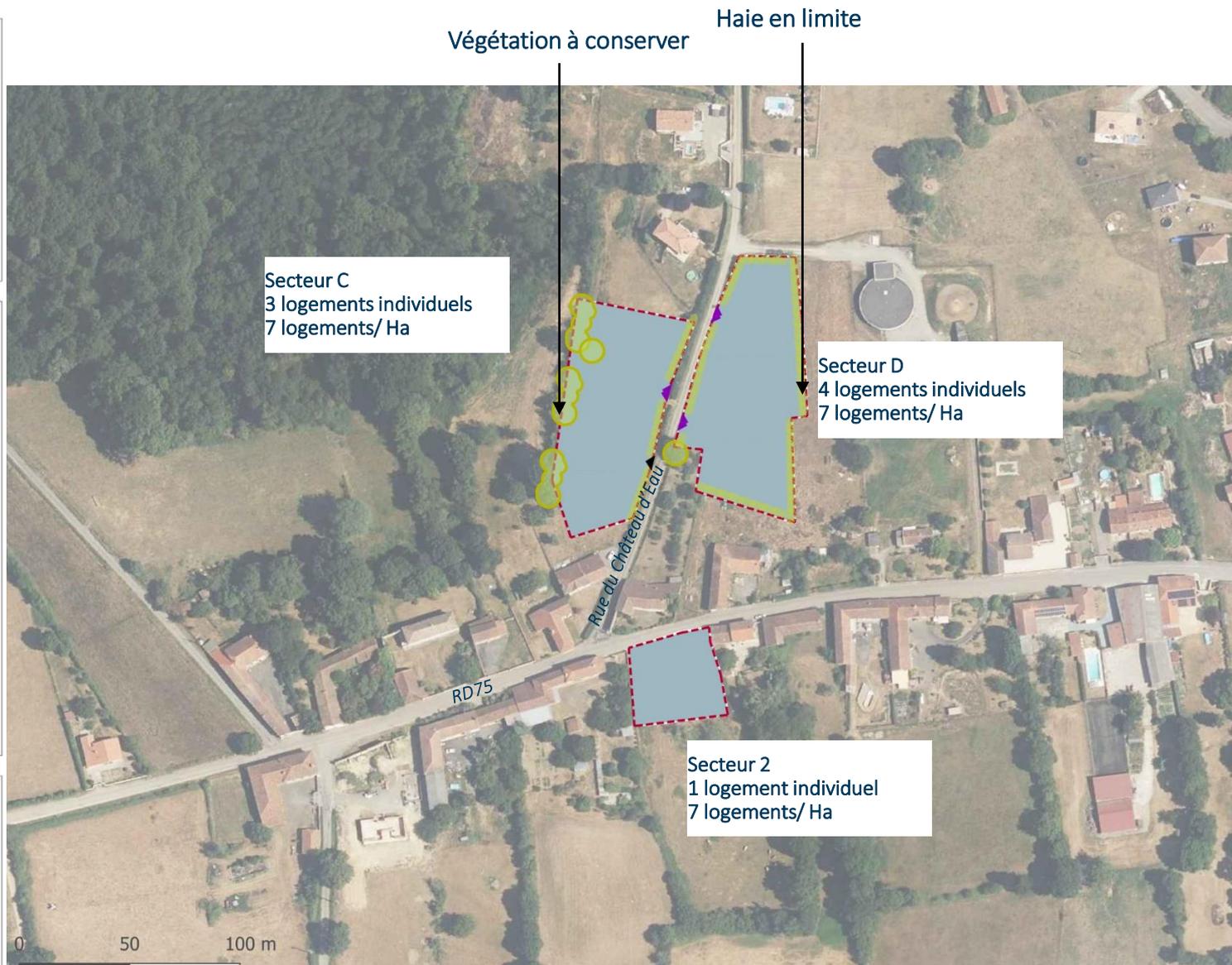
- Périimètre de l'OAP
- Fossé ou talus à conserver
- Végétation existante à conserver
- Patrimoine à préserver
- Muret existant à conserver

### Principes de composition urbaine et paysagère

- Voirie
- Voie douce
- Espaces verts
- Espaces communs
- Plantation d'arbres
- Plantation de haie champêtre
- Accès
- Accès mutualisés ou groupés
- Murets à créer

### Formes urbaines

- Lots à vocation d'habitat individuel
- Lots à vocation d'habitat groupé
- Lots à vocation d'habitat collectif





## SECTEUR A

### 1- Organisation globale du site

- **Accès et desserte**

Les accès se feront par la RD39 et par la RD75. Ils seront mutualisés ou groupés par deux.

- **Formes urbaines**

Le secteur sera urbanisé sous la forme de logements individuels.

- **La gestion des eaux pluviales :**

La gestion des eaux pluviales devra se faire à l'échelle du terrain d'assiette du projet, en favorisant l'infiltration des eaux.

- **Densité brute et nombre de logements**

Le secteur représente une surface d'environ 0,67 ha. La densité moyenne recherchée sur cette zone est de 9 logements par hectare soit un potentiel de 6 logements.

- **Insertion paysagère et urbaine**

Afin d'intégrer les constructions dans le paysage du bourg, il s'agira :

- D'implanter les constructions parallèlement ou perpendiculairement à la RD75, en privilégiant des implantations proches des voies, de manière à prolonger la typologie du village-rue
- De conserver le talus existant le long de la RD39 ; à l'arrière du talus, on privilégiera les clôtures légères, de type grillage sans soubassement maçonné, doublées d'une haie
- De conserver le fossé existant le long de la RD75 ; à l'arrière du fossé, on privilégiera les clôtures légères, de type grillage sans soubassement maçonné, doublées d'une haie

### 2- Modalité d'ouverture à l'urbanisation

Le secteur fera l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble, qui pourra être découpée en tranches.



## SECTEUR B

### 1- Organisation globale du site

- **Accès et desserte**

Les accès se feront par la RD75.

- **Formes urbaines**

Le secteur sera urbanisé sous la forme de logements individuels.

- **La gestion des eaux pluviales :**

La gestion des eaux pluviales devra se faire à l'échelle du terrain d'assiette du projet, en favorisant l'infiltration des eaux.

- **Densité brute et nombre de logements**

Le secteur représente une surface d'environ 0,38 ha. La densité moyenne recherchée sur cette zone est de 7 logements par hectare soit un potentiel de 3 logements.

- **Insertion paysagère et urbaine**

Afin d'intégrer les constructions dans le paysage du bourg, il s'agira :

- D'implanter les constructions parallèlement ou perpendiculairement à la RD75, en partie Nord du secteur, de manière à prolonger la typologie du village-rue
- De conserver le fossé existant le long de la RD75 ; à l'arrière du fossé, on privilégiera les clôtures légères, de type grillage sans soubassement maçonné doublées d'une haie.

### 2- Modalité d'ouverture à l'urbanisation

L'ouverture à l'urbanisation de la zone ne nécessitant pas la réalisation d'équipement interne, elle se fera au fur et à mesure.



## SECTEUR C

### 1- Organisation globale du site

- **Accès et desserte**

Les accès se feront par la Rue du Château d'Eau. Ils seront mutualisés ou groupés pour deux d'entre eux.

- **Formes urbaines**

Le secteur sera urbanisé sous la forme de logements individuels.

- **La gestion des eaux pluviales :**

La gestion des eaux pluviales devra se faire à l'échelle du terrain d'assiette du projet, en favorisant l'infiltration des eaux.

- **Densité brute et nombre de logements**

Le secteur représente une surface d'environ 0,44 ha. La densité moyenne recherchée sur cette zone est de 7 logements par hectare soit un potentiel de 3 logements.

- **Insertion paysagère et urbaine**

Afin d'intégrer les constructions dans le paysage du bourg, il s'agira :

- D'implanter les constructions parallèlement ou perpendiculairement à la Rue du Château
- De conserver la végétation identifiée sur le schéma d'aménagement ; au contact la végétation conservée, on privilégiera les clôtures légères, de type grillage sans soubassement maçonné
- De planter une haie champêtre en limite Est afin de conforter la perception végétale du bourg.

### 2- Modalité d'ouverture à l'urbanisation

L'ouverture à l'urbanisation de la zone ne nécessitant pas la réalisation d'équipement interne, elle se fera au fur et à mesure.



## SECTEUR D

### 1- Organisation globale du site

- **Accès et desserte**

Les accès se feront par la Rue du Château d'Eau. Ils seront mutualisés ou groupés.

- **Formes urbaines**

Le secteur sera urbanisé sous la forme de logements individuels.

- **La gestion des eaux pluviales :**

La gestion des eaux pluviales devra se faire à l'échelle du terrain d'assiette du projet, en favorisant l'infiltration des eaux.

- **Densité brute et nombre de logements**

Le secteur représente une surface d'environ 0,49 ha. La densité moyenne recherchée sur cette zone est de 7 logements par hectare soit un potentiel de 4 logements.

- **Insertion paysagère et urbaine**

Afin d'intégrer les constructions dans le paysage du bourg, il s'agira :

- D'implanter les constructions parallèlement ou perpendiculairement à la Rue du Château
- De conserver l'arbre identifié sur le schéma d'aménagement
- De planter des haies champêtres sur les limites afin de conforter la perception végétale du bourg.

### 2- Modalité d'ouverture à l'urbanisation

L'ouverture à l'urbanisation de la zone ne nécessitant pas la réalisation d'équipement interne, elle se fera au fur et à mesure.



## SECTEUR 1

- **Densité brute et nombre de logements**

**Le secteur accueillera deux logements individuels.**

- **Accès et desserte**

**L'accès se fera depuis la RD75 et seront mutualisés ou groupés.**

- **Insertion paysagère et urbaine**

Afin de prolonger les caractéristiques urbaines du bourg, les constructions devront s'implanter parallèlement ou perpendiculairement à la RD75. Une haie champêtre sera plantée en limite Ouest et Nord.

## SECTEUR 2

- **Densité brute et nombre de logements**

**Le secteur accueillera 1 logement individuel.**

- **Accès et desserte**

**L'accès se fera depuis la RD75.**

- **Insertion paysagère et urbaine**

Afin de prolonger les caractéristiques urbaines du bourg, la construction devra s'implanter dans le prolongement du bâti existant, avec tout ou partie du bâtiment en alignement sur la rue.



# Les Tourreilles

## Végétation à conserver

## Haie champêtre en limite

### Eléments de contexte

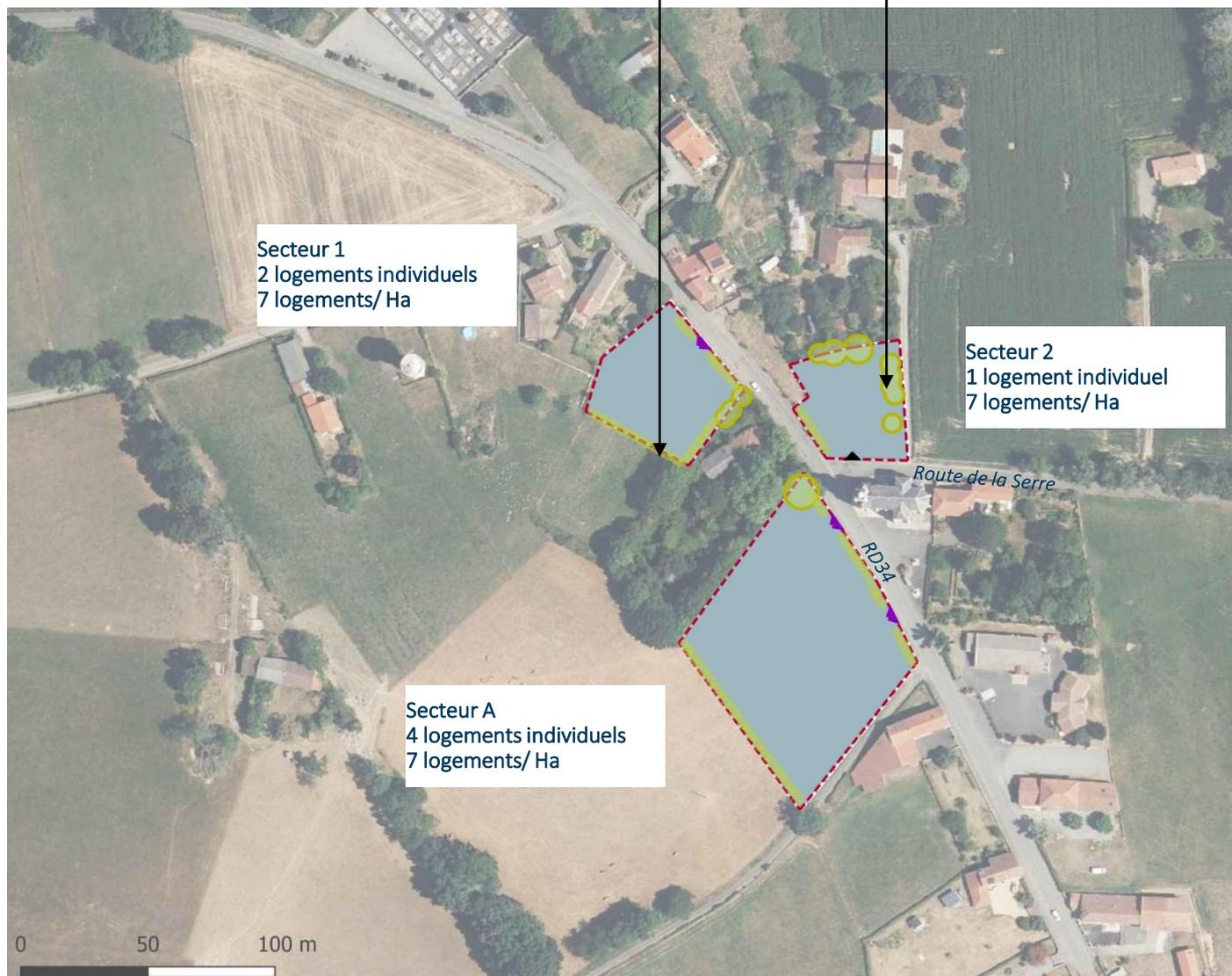
- Périimètre de l'OAP
- Fossé ou talus à conserver
- Végétation existante à conserver
- Patrimoine à préserver
- Muret existant à conserver

### Principes de composition urbaine et paysagère

- Voirie
- Voie douce
- Espaces verts
- Espaces communs
- Plantation d'arbres
- Plantation de haie champêtre
- Accès
- Accès mutualisés ou groupés
- Murets à créer

### Formes urbaines

- Lots à vocation d'habitat individuel
- Lots à vocation d'habitat groupé
- Lots à vocation d'habitat collectif





# Les Tourreilles

## Éléments de contexte

- Périimètre de l'OAP
- Fossé ou talus à conserver
- Végétation existante à conserver
- Patrimoine à préserver
- Muret existant à conserver

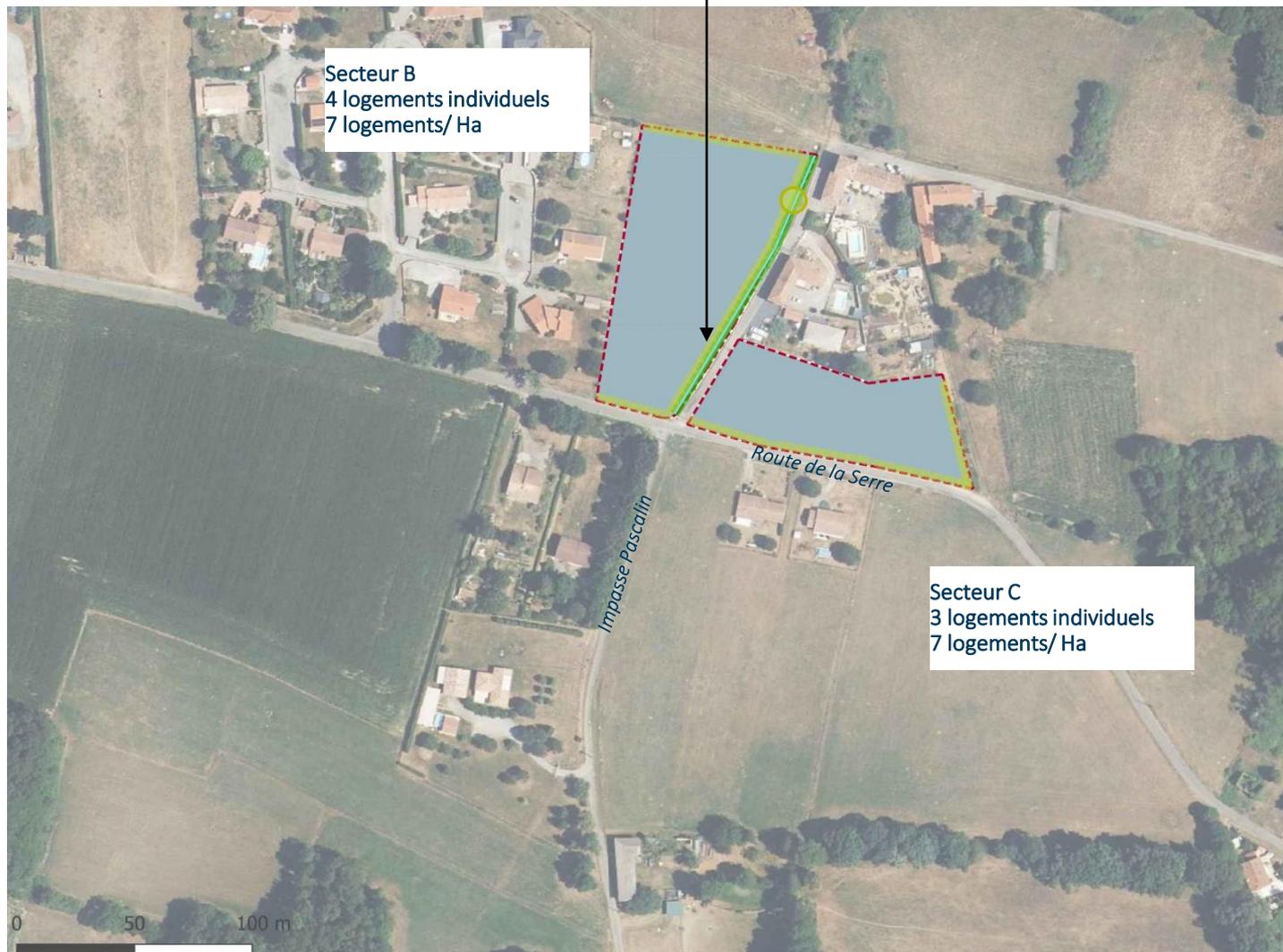
## Principes de composition urbaine et paysagère

- Voirie
- Voie douce
- Espaces verts
- Espaces communs
- Plantation d'arbres
- Plantation de haie champêtre
- Accès
- Accès mutualisés ou groupés
- Murets à créer

## Formes urbaines

- Lots à vocation d'habitat individuel
- Lots à vocation d'habitat groupé
- Lots à vocation d'habitat collectif

Fossé à conserver



Secteur B  
4 logements individuels  
7 logements/ Ha

Secteur C  
3 logements individuels  
7 logements/ Ha



## SECTEUR A

### 1- Organisation globale du site

- **Accès et desserte**

Les accès se feront depuis la RD34. Ils seront mutualisés ou groupés.

- **Formes urbaines**

Le secteur sera urbanisé sous la forme de logements individuels.

- **La gestion des eaux pluviales :**

La gestion des eaux pluviales devra se faire à l'échelle du terrain d'assiette du projet, en favorisant l'infiltration des eaux.

- **Densité brute et nombre de logements**

Le secteur représente une surface d'environ 0,65 ha. La densité moyenne recherchée sur cette zone est de 7 logements par hectare soit un potentiel de 4 logements.

- **Insertion paysagère et urbaine**

Afin d'intégrer les constructions dans le paysage du bourg, il s'agira :

- D'implanter les constructions parallèlement ou perpendiculairement à la RD34.
- De conserver l'arbre identifié sur le schéma d'aménagement
- De planter des haies champêtres le long de la RD34 afin de conforter la perception végétale du bourg ainsi qu'en limite Sud-Ouest, en transition avec l'espace agricole.

### 2- Modalité d'ouverture à l'urbanisation

L'ouverture à l'urbanisation de la zone ne nécessitant pas la réalisation d'équipement interne, elle se fera au fur et à mesure.



## SECTEUR B

### 1- Organisation globale du site

- **Accès et desserte**

Les accès se feront depuis l'impasse Pascalin.

- **Formes urbaines**

Le secteur sera urbanisé sous la forme de logements individuels.

- **La gestion des eaux pluviales :**

La gestion des eaux pluviales devra se faire à l'échelle du terrain d'assiette du projet, en favorisant l'infiltration des eaux.

- **Densité brute et nombre de logements**

Le secteur représente une surface d'environ 0,68 ha. La densité moyenne recherchée sur cette zone est de 7 logements par hectare soit un potentiel de 4 à 5 logements.

- **Insertion paysagère et urbaine**

Afin d'intégrer les constructions dans le paysage du bourg, il s'agira :

- De préserver le fossé le long de l'impasse Pascalin ; au contact de ces structures paysagères, on privilégiera les clôtures légères, de type grillage sans soubassement maçonné, doublées d'une haie
- De planter des haies champêtres en limite Est et Sud.

### 2- Modalité d'ouverture à l'urbanisation

L'ouverture à l'urbanisation de la zone ne nécessitant pas la réalisation d'équipement interne, elle se fera au fur et à mesure.



## SECTEUR C

### 1- Organisation globale du site

- **Accès et desserte**

Les accès se feront depuis la Route de la Serre.

- **Formes urbaines**

Le secteur sera urbanisé sous la forme de logements individuels.

- **La gestion des eaux pluviales :**

La gestion des eaux pluviales devra se faire à l'échelle du terrain d'assiette du projet, en favorisant l'infiltration des eaux.

- **Densité brute et nombre de logements**

Le secteur représente une surface d'environ 0,41 ha. La densité moyenne recherchée sur cette zone est de 7 logements par hectare soit un potentiel de 3 logements.

- **Insertion paysagère et urbaine**

Afin d'intégrer les constructions dans le paysage du bourg, il s'agira :

- De planter une haie champêtre en limite Sud et Est.

### 2- Modalité d'ouverture à l'urbanisation

L'ouverture à l'urbanisation de la zone ne nécessitant pas la réalisation d'équipement interne, elle se fera au fur et à mesure.



## SECTEUR 1

- **Densité brute et nombre de logements**

Le secteur accueillera 2 logements individuel.

- **Accès et desserte**

L'accès se fera depuis la RD34.

- **Insertion paysagère et urbaine**

Afin d'intégrer les constructions dans le paysage du bourg, il s'agira :

- D'implanter les constructions parallèlement ou perpendiculairement à la RD34
- De conserver la végétation identifiée sur le schéma d'aménagement
- De planter des haies champêtres sur les limites afin de conforter la perception végétale du bourg.

## SECTEUR 2

- **Densité brute et nombre de logements**

Le secteur accueillera 1 logement individuel..

- **Accès et desserte**

L'accès se fera depuis la Route de la Serre.

- **Insertion paysagère et urbaine**

Afin d'intégrer les constructions dans le paysage du bourg, il s'agira :

- De conserver la végétation identifiée sur le schéma d'aménagement
- De planter une haie champêtre en limite Ouest.



## Frange boisée à créer

Mixité : logements + commerces

### Éléments de contexte

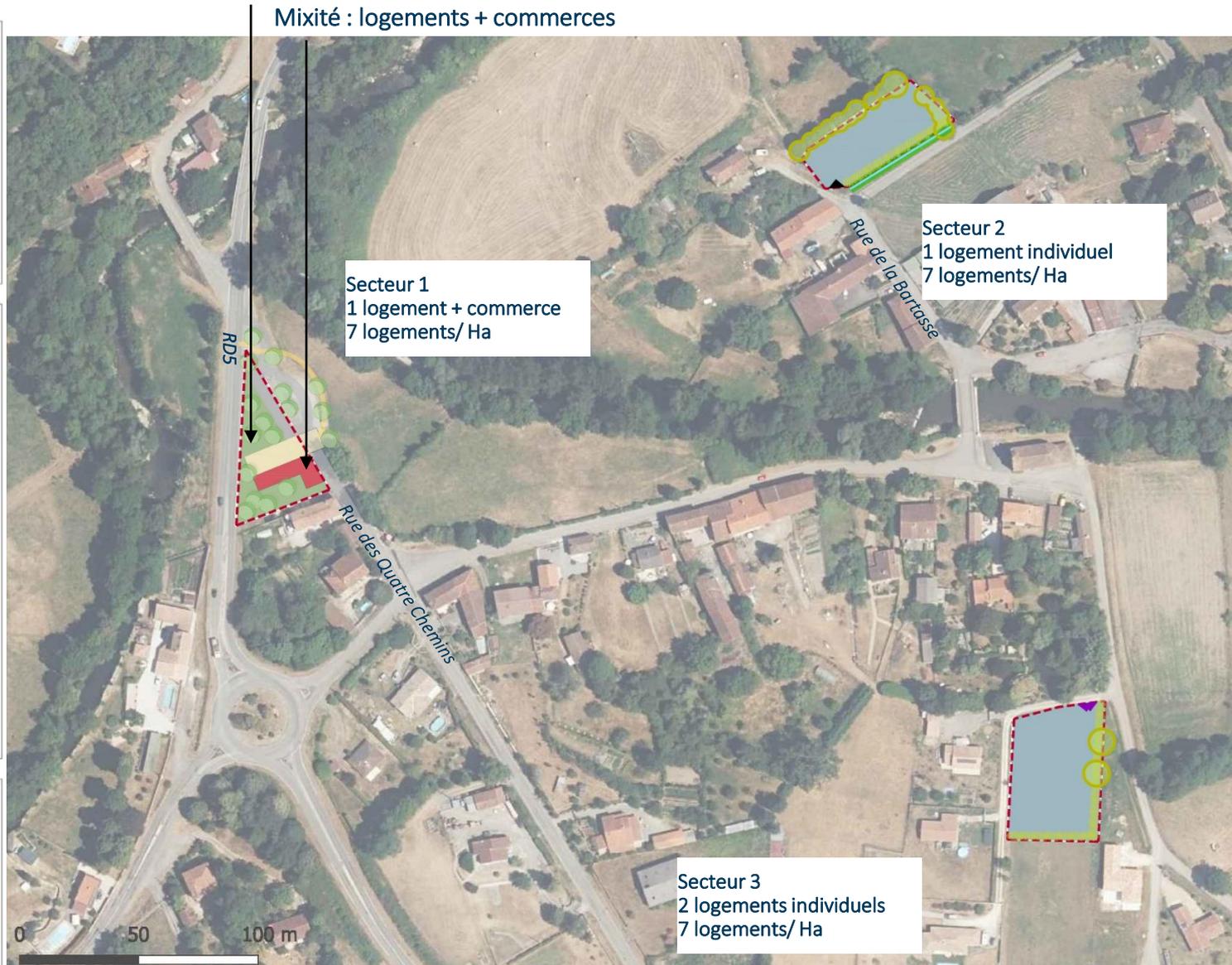
- Périimètre de l'OAAP
- Fossé ou talus à conserver
- Végétation existante à conserver
- Patrimoine à préserver
- Muret existant à conserver

### Principes de composition urbaine et paysagère

- Voirie
- Voie douce
- Espaces verts
- Espaces communs
- Plantation d'arbres
- Plantation de haie champêtre
- Accès
- Accès mutualisés ou groupés
- Murets à créer

### Formes urbaines

- Lots à vocation d'habitat individuel
- Lots à vocation d'habitat groupé
- Lots à vocation d'habitat collectif



Secteur 1  
1 logement + commerce  
7 logements/ Ha

Secteur 2  
1 logement individuel  
7 logements/ Ha

Secteur 3  
2 logements individuels  
7 logements/ Ha



## SECTEUR 1

- **Densité brute et nombre de logements**

**Le secteur accueillera 1 logement individuel ainsi qu'un commerce.**

- **Accès et desserte**

**L'accès se fera depuis la Rue des Quatre Chemins. Un espace de stationnement sera créé, en déport de la Rue des Quatre Chemins.**

- **Insertion paysagère et urbaine**

**Afin d'intégrer les constructions dans le paysage de l'entrée de bourg, il s'agira :**

- **D'implanter les constructions parallèlement ou perpendiculairement à la Rue des Quatre Chemins, avec un alignement de tout ou partie du bâtiment sur la rue**
- **De créer une bande plantée le long de la RD5**
- **D'aménager un espace public, parvis pour le local commercial**
- **De privilégier les revêtements végétalisés et la recherche d'ombre pour l'aménagement du parking**

## SECTEUR 2

- **Densité brute et nombre de logements**

**Le secteur accueillera 1 logement individuel..**

- **Accès et desserte**

**L'accès se fera par la Rue de la Bartasse, au droit de l'accès existant.**

- **Insertion paysagère et urbaine**

**Afin d'intégrer les constructions dans le paysage du bourg, il s'agira :**

- **De conserver la végétation identifiée sur le schéma d'aménagement ; au contact de la végétation conservée, on privilégiera les clôtures légères, de type grillage sans soubassement maçonné**
- **conserver le fossé en limite Sud ; à l'arrière du fossé, on privilégiera les clôtures légères, de type grillage sans soubassement maçonné, doublées d'une haie**



## SECTEUR 3

- **Densité brute et nombre de logements**

**Le secteur accueillera 2 logements individuels.**

- **Accès et desserte**

**Les accès se feront depuis chemin existant au Nord du secteur. Ils seront mutualisés ou groupés.**

- **Insertion paysagère et urbaine**

**Afin d'intégrer les constructions dans le paysage de l'entrée de bourg, il s'agira :**

- De conserver la végétation existante identifiée sur le schéma d'aménagement
- De planter une haie champêtre en limite Sud.



Haie à conserver

Haie à planter

## Eléments de contexte

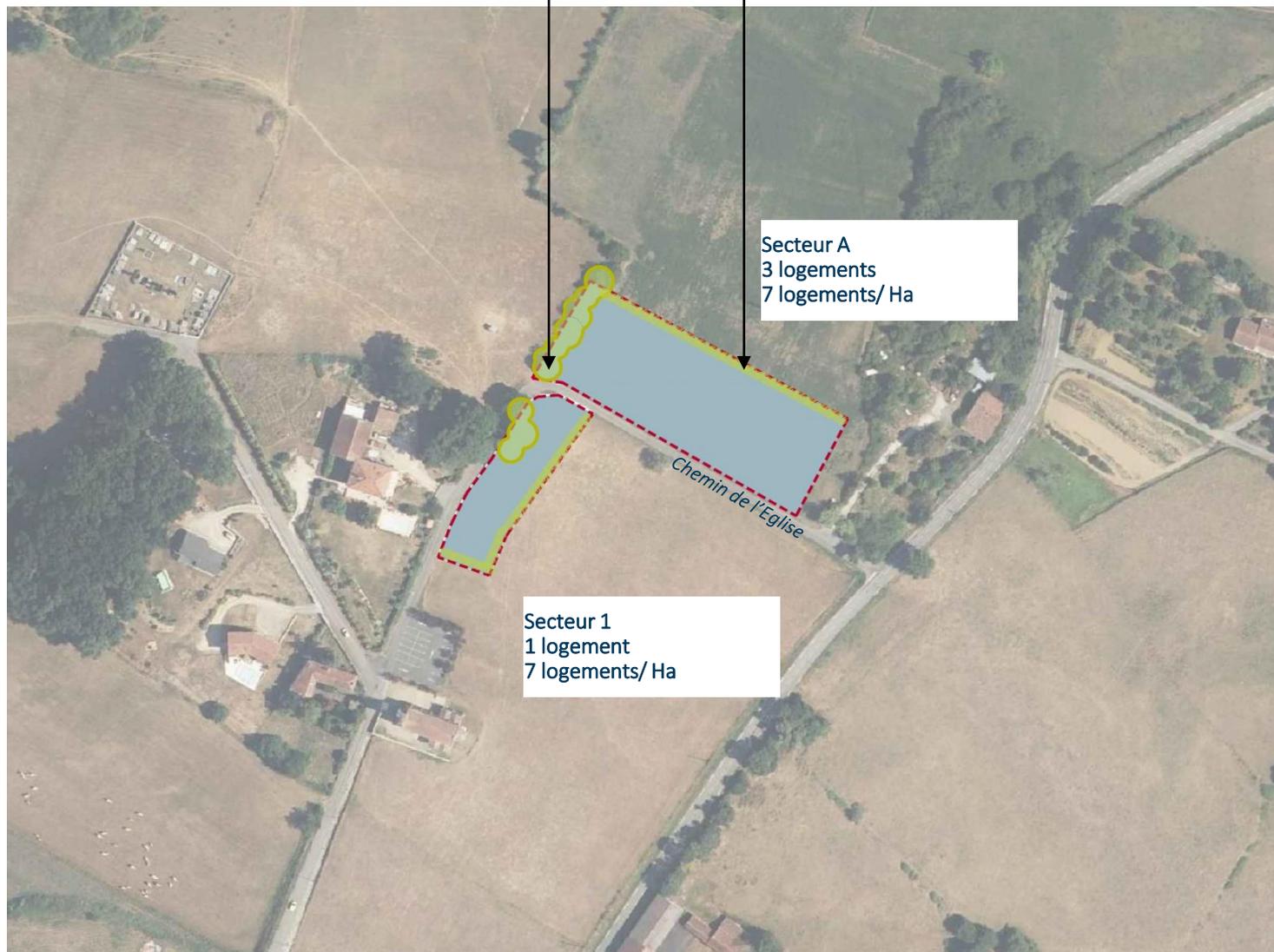
- Périimètre de l'OAAP
- Fossé ou talus à conserver
- Végétation existante à conserver
- Patrimoine à préserver
- Muret existant à conserver

## Principes de composition urbaine et paysagère

- Voirie
- Voie douce
- Espaces verts
- Espaces communs
- Plantation d'arbres
- Plantation de haie champêtre
- Accès
- Accès mutualisés ou groupés
- Murets à créer

## Formes urbaines

- Lots à vocation d'habitat individuel
- Lots à vocation d'habitat groupé
- Lots à vocation d'habitat collectif



Secteur A  
3 logements  
7 logements/ Ha

Secteur 1  
1 logement  
7 logements/ Ha

Chemin de l'Eglise



## SECTEUR A

### 1- Organisation globale du site

- **Accès et desserte**

Les accès se feront depuis le Chemin de l'Eglise.

- **Formes urbaines**

Le secteur sera urbanisé sous la forme de logements individuels.

- **La gestion des eaux pluviales :**

La gestion des eaux pluviales devra se faire à l'échelle du terrain d'assiette du projet, en favorisant l'infiltration des eaux.

- **Densité brute et nombre de logements**

Le secteur représente une surface d'environ 0,45 ha. La densité moyenne recherchée sur cette zone est de 7 logements par hectare soit un potentiel de 3 logements.

- **Insertion paysagère et urbaine**

Afin d'intégrer les constructions dans le paysage du bourg, il s'agira :

- D'implanter les constructions parallèlement ou perpendiculairement au Chemin de l'Eglise
- De préserver la végétation existante identifiée sur le schéma d'aménagement ; au contact de la végétation conservée, on privilégiera les clôtures légères, de type grillage sans soubassement maçonné
- De planter une haie champêtre en limite Nord, en transition avec l'espace agricole.

### 2- Modalité d'ouverture à l'urbanisation

L'ouverture à l'urbanisation de la zone ne nécessitant pas la réalisation d'équipement interne, elle se fera au fur et à mesure.



## SECTEUR 1

- **Densité brute et nombre de logements**

**Le secteur accueillera 1 logement individuel.**

- **Accès et desserte**

**L'accès se fera depuis le Chemin de l'Eglise.**

- **Insertion paysagère et urbaine**

**Afin d'intégrer les constructions dans le paysage du bourg, il s'agira :**

- **D'implanter la construction parallèlement ou perpendiculairement au Chemin de l'Eglise**
- **De conserver la végétation identifié sur le schéma d'aménagement**
- **De planter une haie champêtre en limite Est et Sud**



### Éléments de contexte

-  Périimètre de l'OAP
-  Fossé ou talus à conserver
-  Végétation existante à conserver
-  Patrimoine à préserver
-  Muret existant à conserver

### Principes de composition urbaine et paysagère

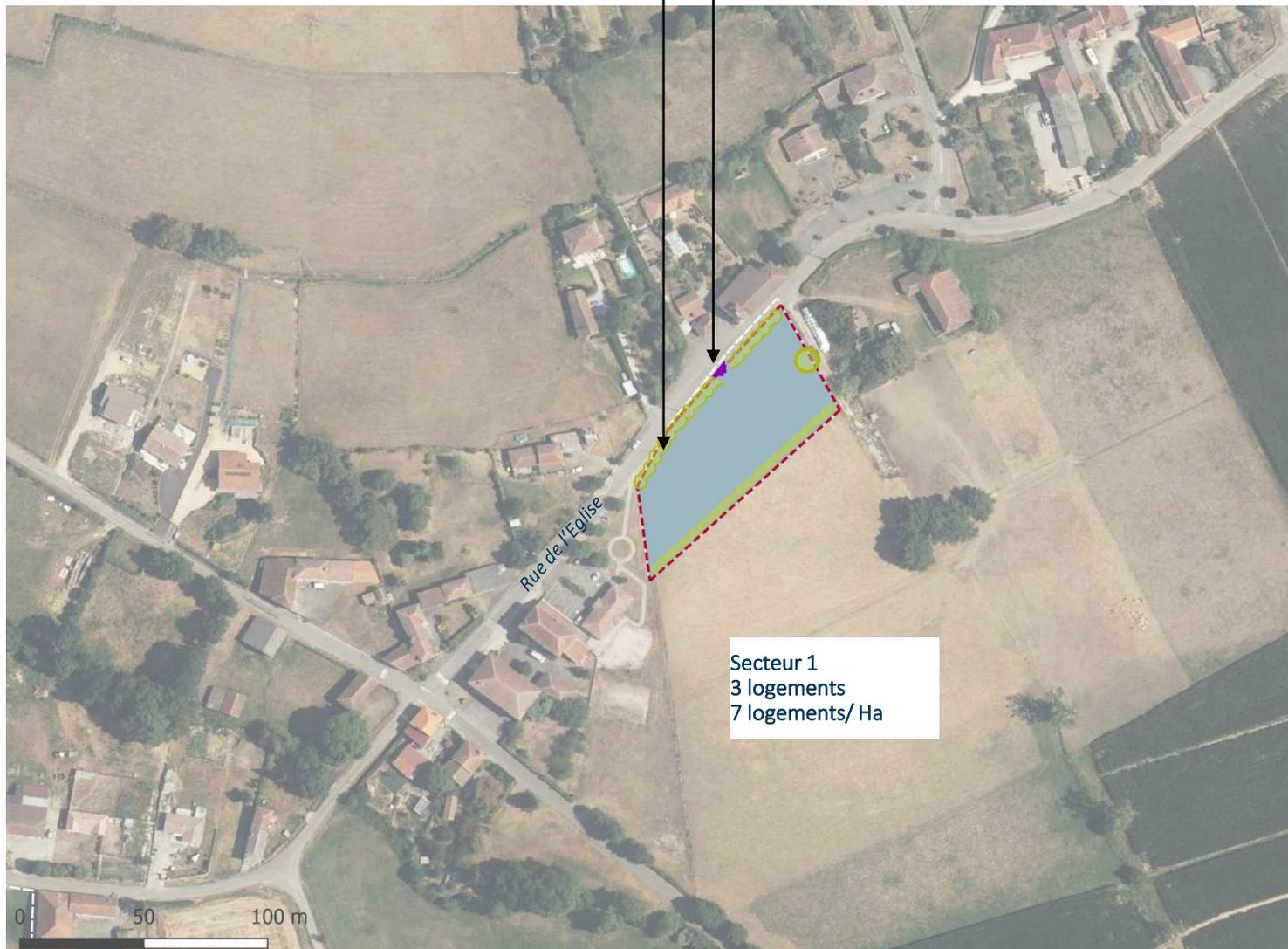
-  Voirie
-  Voie douce
-  Espaces verts
-  Espaces communs
-  Plantation d'arbres
-  Plantation de haie champêtre
-  Accès
-  Accès mutualisés ou groupés
-  Murets à créer

### Formes urbaines

-  Lots à vocation d'habitat individuel
-  Lots à vocation d'habitat groupé
-  Lots à vocation d'habitat collectif

Entrées mutualisées ou groupées

Haie à conserver



Secteur 1  
3 logements  
7 logements/Ha



## SECTEUR 1

- **Densité brute et nombre de logements**

**Le secteur accueillera 3 logements individuels.**

- **Accès et desserte**

**Les accès se feront par la Rue de l'Église. Ils seront mutualisés ou groupés pour deux d'entre eux.**

- **Insertion paysagère et urbaine**

**Afin d'intégrer les constructions dans le paysage du bourg, il s'agira :**

- **De conserver la végétation identifiée sur le schéma d'aménagement ; au contact de la végétation conservée, on privilégiera les clôtures légères, de type grillage sans soubassement maçonné**
- **De planter une haie champêtre en limite Sud.**



# Miramont de Comminges

Intégrer des logements groupés sur  
une partie du secteur

## Eléments de contexte

-  Périmètre de l'OAP
-  Fossé ou talus à conserver
-  Végétation existante à conserver
-  Patrimoine à préserver
-  Muret existant à conserver

## Principes de composition urbaine et paysagère

-  Voirie
-  Voie douce
-  Espaces verts
-  Espaces communs
-  Plantation d'arbres
-  Plantation de haie champêtre
-  Accès
-  Accès mutualisés ou groupés
-  Murets à créer

## Formes urbaines

-  Lots à vocation d'habitat individuel
-  Lots à vocation d'habitat groupé
-  Lots à vocation d'habitat collectif



Secteur A  
6 logements  
15 logements/ Ha

Rue des Tilleuls

0 50 100 m



## SECTEUR A

### 1- Organisation globale du site

- **Accès et desserte**

Les accès se feront depuis le Rue des Tilleuls.

- **Formes urbaines**

Le secteur sera urbanisé sous la forme de logements individuels et groupés.

- **La gestion des eaux pluviales :**

La gestion des eaux pluviales devra se faire à l'échelle du terrain d'assiette du projet, en favorisant l'infiltration des eaux.

- **Densité brute et nombre de logements**

Le secteur représente une surface d'environ 0,42 ha. La densité moyenne recherchée sur cette zone est de 15 logements par hectare soit un potentiel de 6 logements.

- **Insertion paysagère et urbaine**

Afin d'intégrer les constructions dans le paysage du bourg, il s'agira :

- D'implanter les constructions parallèlement ou perpendiculairement à la Rue des Tilleuls.

### 2- Modalité d'ouverture à l'urbanisation

L'ouverture à l'urbanisation de la zone ne nécessitant pas la réalisation d'équipement interne, elle se fera au fur et à mesure.



### Éléments de contexte

- Périimètre de l'OAAP
- Fossé ou talus à conserver
- Végétation existante à conserver
- Patrimoine à préserver
- Muret existant à conserver

### Principes de composition urbaine et paysagère

- Voirie
- Voie douce
- Espaces verts
- Espaces communs
- Plantation d'arbres
- Plantation de haie champêtre
- Accès
- Accès mutualisés ou groupés
- Murets à créer

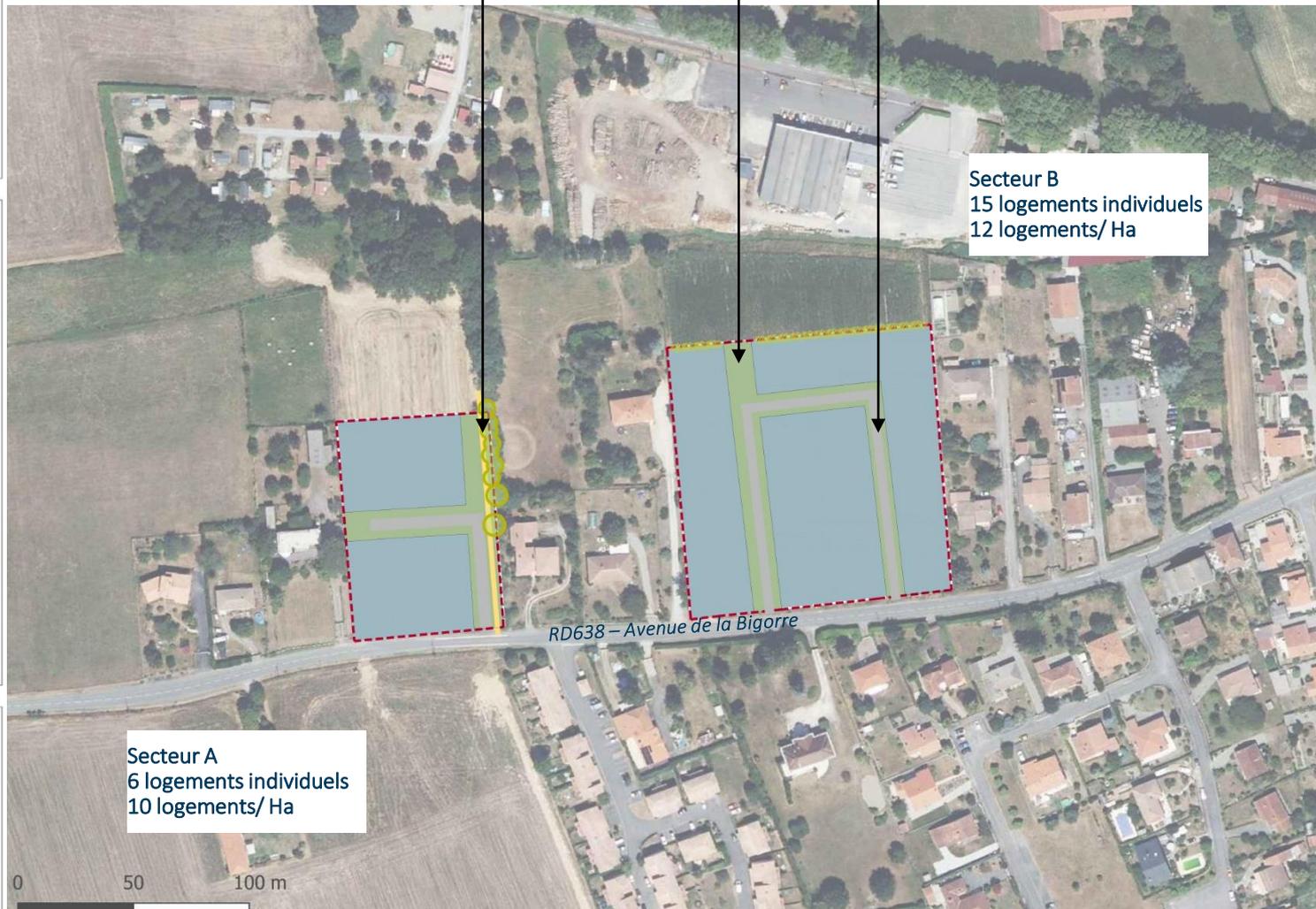
### Formes urbaines

- Lots à vocation d'habitat individuel
- Lots à vocation d'habitat groupé
- Lots à vocation d'habitat collectif

Cheminement piéton

Accès possible vers le Nord

Maillage de voiries



**Secteur B**  
15 logements individuels  
12 logements/ Ha

**Secteur A**  
6 logements individuels  
10 logements/ Ha



- Eléments de contexte**
- Périmètre de l'OAP
  - Fossé ou talus à conserver
  - Végétation existante à conserver
  - ◆ Patrimoine à préserver
  - Muret existant à conserver

- Principes de composition urbaine et paysagère**
- Voirie
  - Voie douce
  - Espaces verts
  - Espaces communs
  - Plantation d'arbres
  - Plantation de haie champêtre
  - ▶ Accès
  - ▶ Accès mutualisés ou groupés
  - Murets à créer

- Formes urbaines**
- Lots à vocation d'habitat individuel
  - Lots à vocation d'habitat groupé
  - Lots à vocation d'habitat collectif





## Éléments de contexte

- Périimètre de l'OAAP
- Fossé ou talus à conserver
- Végétation existante à conserver
- Patrimoine à préserver
- Muret existant à conserver

## Principes de composition urbaine et paysagère

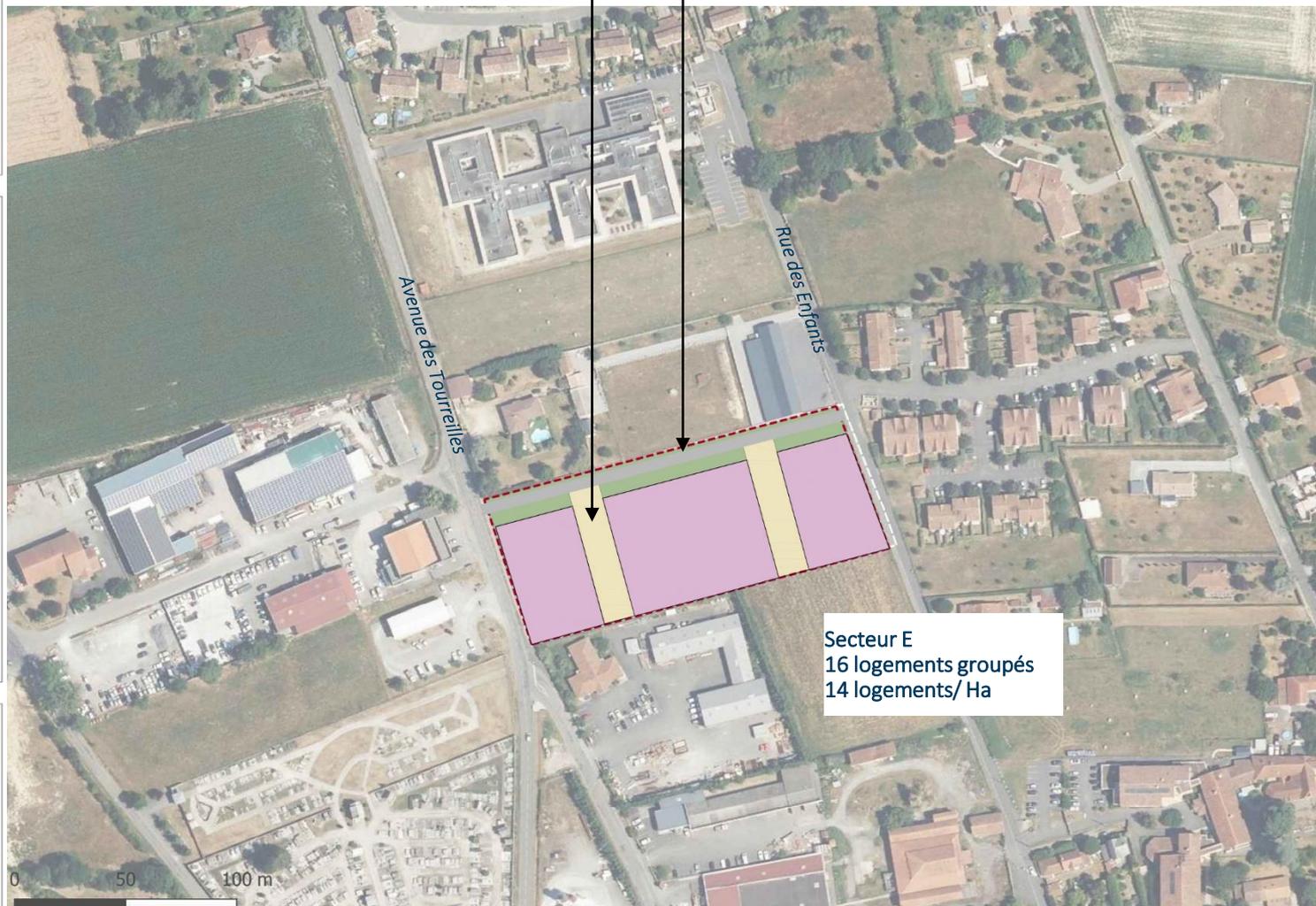
- Voirie
- Voie douce
- Espaces verts
- Espaces communs
- Plantation d'arbres
- Plantation de haie champêtre
- Accès
- Accès mutualisés ou groupés
- Murets à créer

## Formes urbaines

- Lots à vocation d'habitat individuel
- Lots à vocation d'habitat groupé
- Lots à vocation d'habitat collectif

Desserte conçue comme  
une cour commune

Voie traversante à créer



Secteur E  
16 logements groupés  
14 logements/ Ha



## Éléments de contexte

-  Périmètre de l'OAP
-  Fossé ou talus à conserver
-  Végétation existante à conserver
-  Patrimoine à préserver
-  Muret existant à conserver

## Principes de composition urbaine et paysagère

-  Voirie
-  Voie douce
-  Espaces verts
-  Espaces communs
-  Plantation d'arbres
-  Plantation de haie champêtre
-  Accès
-  Accès mutualisés ou groupés
-  Murets à créer

## Formes urbaines

-  Lots à vocation d'habitat individuel
-  Lots à vocation d'habitat groupé
-  Lots à vocation d'habitat collectif

## Entrées mutualisées ou groupées



Secteur F  
4 logements individuels  
14 logements/ Ha

Secteur 1  
2 logements individuels  
12 logements/ Ha

Rue des Troubadours

Chemin de Bladie

0 50 100 m



## Entrées mutualisées

### Eléments de contexte

-  Périimètre de l'OAAP
-  Fossé ou talus à conserver
-  Végétation existante à conserver
-  Patrimoine à préserver
-  Muret existant à conserver

### Principes de composition urbaine et paysagère

-  Voirie
-  Voie douce
-  Espaces verts
-  Espaces communs
-  Plantation d'arbres
-  Plantation de haie champêtre
-  Accès
-  Accès mutualisés ou groupés
-  Murets à créer

### Formes urbaines

-  Lots à vocation d'habitat individuel
-  Lots à vocation d'habitat groupé
-  Lots à vocation d'habitat collectif



Secteur 2  
2 logements individuels  
6 logements/Ha



## SECTEUR A

### 1- Organisation globale du site

- **Accès et desserte**

Les accès se feront par la création d'une voie accessible depuis la RD638 - avenue de la Bigorre, comme représenté sur le schéma d'aménagement. Un cheminement piéton sera aménagé le long de la voie et devra pouvoir se prolonger vers le Nord pour accéder vers le camping.

- **Formes urbaines**

Le secteur sera urbanisé sous la forme de logements individuels ou groupés.

- **La gestion des eaux pluviales :**

La gestion des eaux pluviales devra se faire à l'échelle du terrain d'assiette du projet, en favorisant l'infiltration des eaux.

- **Densité brute et nombre de logements**

Le secteur représente une surface d'environ 0,6 ha. La densité moyenne recherchée sur cette zone est de 10 logements par hectare soit un potentiel de 6 logements.

- **Insertion paysagère et urbaine**

Afin d'intégrer les constructions dans le paysage du bourg, il s'agira :

- D'implanter les constructions parallèlement ou perpendiculairement à la RD638
- De préserver la végétation existante identifiée sur le schéma d'aménagement ; au contact de la végétation conservée, on privilégiera les clôtures légères, de type grillage sans soubassement maçonné
- De prévoir de larges espaces enherbés le long des voies, favorables à l'infiltration des eaux pluviales

### 2- Modalité d'ouverture à l'urbanisation

Le secteur fera l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble, qui pourra être découpée en tranches.



## SECTEUR B

### 1- Organisation globale du site

- **Accès et desserte**

Les accès se feront par la création d'une voie accessible depuis la RD638 - avenue de la Bigorre, comme représenté sur le schéma d'aménagement. Une entrée et une sortie seront aménagées sur la RD638. La voie devra pouvoir se prolonger vers le Nord pour la desserte de la parcelle.

- **Formes urbaines**

Le secteur sera urbanisé sous la forme de logements individuels ou groupés.

- **La gestion des eaux pluviales :**

La gestion des eaux pluviales devra se faire à l'échelle du terrain d'assiette du projet, en favorisant l'infiltration des eaux.

- **Densité brute et nombre de logements**

Le secteur représente une surface d'environ 1,3 ha. La densité moyenne recherchée sur cette zone est de 12 logements par hectare soit un potentiel de 15 à 16 logements.

- **Insertion paysagère et urbaine**

Afin d'intégrer les constructions dans le paysage du bourg, il s'agira :

- D'implanter les constructions parallèlement ou perpendiculairement à la RD638
- De prévoir de larges espaces enherbés le long des voies, favorables à l'infiltration des eaux pluviales
- De planter une haie champêtre en limite Nord.

### 2- Modalité d'ouverture à l'urbanisation

Le secteur fera l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble, qui pourra être découpée en tranches.



## SECTEUR C

### 1- Organisation globale du site

- **Accès et desserte**

Les accès se feront par la création d'une voie accessible depuis la RD34 – avenue du Nord, au droit de l'accès existant. Le retournement des véhicules devra être possible. D'autre part, aucun accès ne sera autorisé sur l'Avenue de l'Égalité.

- **Formes urbaines**

Le secteur sera urbanisé sous la forme de logements groupés.

- **La gestion des eaux pluviales :**

La gestion des eaux pluviales devra se faire à l'échelle du terrain d'assiette du projet, en favorisant l'infiltration des eaux.

- **Densité brute et nombre de logements**

Le secteur représente une surface d'environ 0,69 ha. La densité moyenne recherchée sur cette zone est de 12 logements par hectare soit un potentiel de 8 logements.

- **Insertion paysagère et urbaine**

Afin d'intégrer les constructions dans le paysage du bourg, il s'agira :

- D'implanter les constructions parallèlement ou perpendiculairement à l'Avenue de l'Égalité.
- De prévoir de larges espaces enherbés le long des voies, favorables à l'infiltration des eaux pluviales
- De créer un espace commun en limite Sud, en continuité avec l'espace public existant, permettant les liaisons piétonnes.

### 2- Modalité d'ouverture à l'urbanisation

Le secteur fera l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble, qui pourra être découpée en tranches.



## SECTEUR D

### 1- Organisation globale du site

- **Accès et desserte**

Les accès se feront par la création d'une voie accessible depuis la Rue des Enfants, comme représenté sur le schéma d'aménagement. Le retournement des véhicules devra être possible. D'autre part, aucun accès ne sera autorisé sur la RD34 – avenue du Nord et sur la rue du Courraou. Un cheminement piéton sera aménagé entre la rue des Enfants et la rue du Courraou.

- **Formes urbaines**

Le secteur sera urbanisé sous la forme de logements individuels et groupés.

- **La gestion des eaux pluviales :**

La gestion des eaux pluviales devra se faire à l'échelle du terrain d'assiette du projet, en favorisant l'infiltration des eaux.

- **Densité brute et nombre de logements**

Le secteur représente une surface d'environ 1,05 ha. La densité moyenne recherchée sur cette zone est de 15 logements par hectare soit un potentiel de 16 à 17 logements.

- **Insertion paysagère et urbaine**

Afin d'intégrer les constructions dans le paysage du bourg, il s'agira :

- De limiter la hauteur des constructions le long de la RD34 – avenue du Nord à 4,50 mètres, limitant l'impact visuel en haut de talus
- De prévoir de larges espaces enherbés le long des voies, favorables à l'infiltration des eaux pluviales
- De créer des espaces communs, de type placette en bout de voie, comme représenté sur le schéma d'aménagement.

### 2- Modalité d'ouverture à l'urbanisation

Le secteur fera l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble, qui pourra être découpée en tranches.



## SECTEUR E

### 1- Organisation globale du site

- **Accès et desserte**

Les accès se feront par la création d'une voie reliant la Rue des Enfants à l'Avenue des Tourreilles. Les logements seront ensuite desservis par des cours qui permettront le retournement des véhicules.

- **Formes urbaines**

Le secteur sera urbanisé sous la forme de logements groupés.

- **La gestion des eaux pluviales :**

La gestion des eaux pluviales devra se faire à l'échelle du terrain d'assiette du projet, en favorisant l'infiltration des eaux.

- **Densité brute et nombre de logements**

Le secteur représente une surface d'environ 1,13 ha. La densité moyenne recherchée sur cette zone est de 14 logements par hectare soit un potentiel de 16 logements.

- **Insertion paysagère et urbaine**

Afin d'intégrer les constructions dans le paysage du bourg, il s'agira :

- De prévoir de larges espaces enherbés le long des voies, favorables à l'infiltration des eaux pluviales
- De créer des espaces communs, de cours urbaines, comme représenté sur le schéma d'aménagement.

### 2- Modalité d'ouverture à l'urbanisation

Le secteur fera l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble, qui pourra être découpée en tranches.



## SECTEUR F

### 1- Organisation globale du site

- **Accès et desserte**

Les accès se feront par la Rue des Troubadours et seront mutualisés ou groupés.

- **Formes urbaines**

Le secteur sera urbanisé sous la forme de logements individuels.

- **La gestion des eaux pluviales :**

La gestion des eaux pluviales devra se faire à l'échelle du terrain d'assiette du projet, en favorisant l'infiltration des eaux.

- **Densité brute et nombre de logements**

Le secteur représente une surface d'environ 0,28 ha. La densité moyenne recherchée sur cette zone est de 14 logements par hectare soit un potentiel de 4 logements.

- **Insertion paysagère et urbaine**

Afin d'intégrer les constructions dans le paysage du bourg, il s'agira :

- De planter une haie champêtre en limite Ouest.

### 2- Modalité d'ouverture à l'urbanisation

L'ouverture à l'urbanisation de la zone ne nécessitant pas la réalisation d'équipement interne, elle se fera au fur et à mesure.



## SECTEUR 1

- **Densité brute et nombre de logements**

Le secteur accueillera deux logements individuels.

- **Accès et desserte**

Les accès se feront par la création d'une voie accessible depuis le Chemin de Badie.

## SECTEUR 2

- **Densité brute et nombre de logements**

Le secteur accueillera deux logements individuels.

- **Accès et desserte**

Les accès se feront par le Chemin de Burges et seront mutualisés ou groupés.

- **Insertion paysagère et urbaine**

Afin d'intégrer les constructions dans le paysage du quartier, il s'agira :

- De planter une haie champêtre sur les limites Nord, Ouest et Sud, afin de conforter la perception végétale du quartier.



CŒUR & CÔTEAUX  
**COMMINGES**  
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES

**HORIZON**  
2030  
Demain, notre territoire

# Montréjeau

Envoyé en préfecture le 15/03/2024

Reçu en préfecture le 15/03/2024

Publié le 15/03/2024

ID : 031-200072643-20240314-2024054-DE

Berser  
Levrault

## PROGRAMMATION DU DEVELOPPEMENT DE L'URBANISATION

**Les secteurs A et E sont ouverts à l'urbanisation à l'approbation du PLUI.**

**Les secteurs B et D sont ouverts à l'urbanisation à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2026.**

**Le secteur F est ouvert à l'urbanisation à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2028.**

**Le secteur C est ouvert à l'urbanisation à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2030.**



## Éléments de contexte

- Périimètre de l'OAP
- Fossé ou talus à conserver
- Végétation existante à conserver
- Patrimoine à préserver
- Muret existant à conserver

## Principes de composition urbaine et paysagère

- Voirie
- Voie douce
- Espaces verts
- Espaces communs
- Plantation d'arbres
- Plantation de haie champêtre
- Accès
- Accès mutualisés ou groupés
- Murets à créer

## Formes urbaines

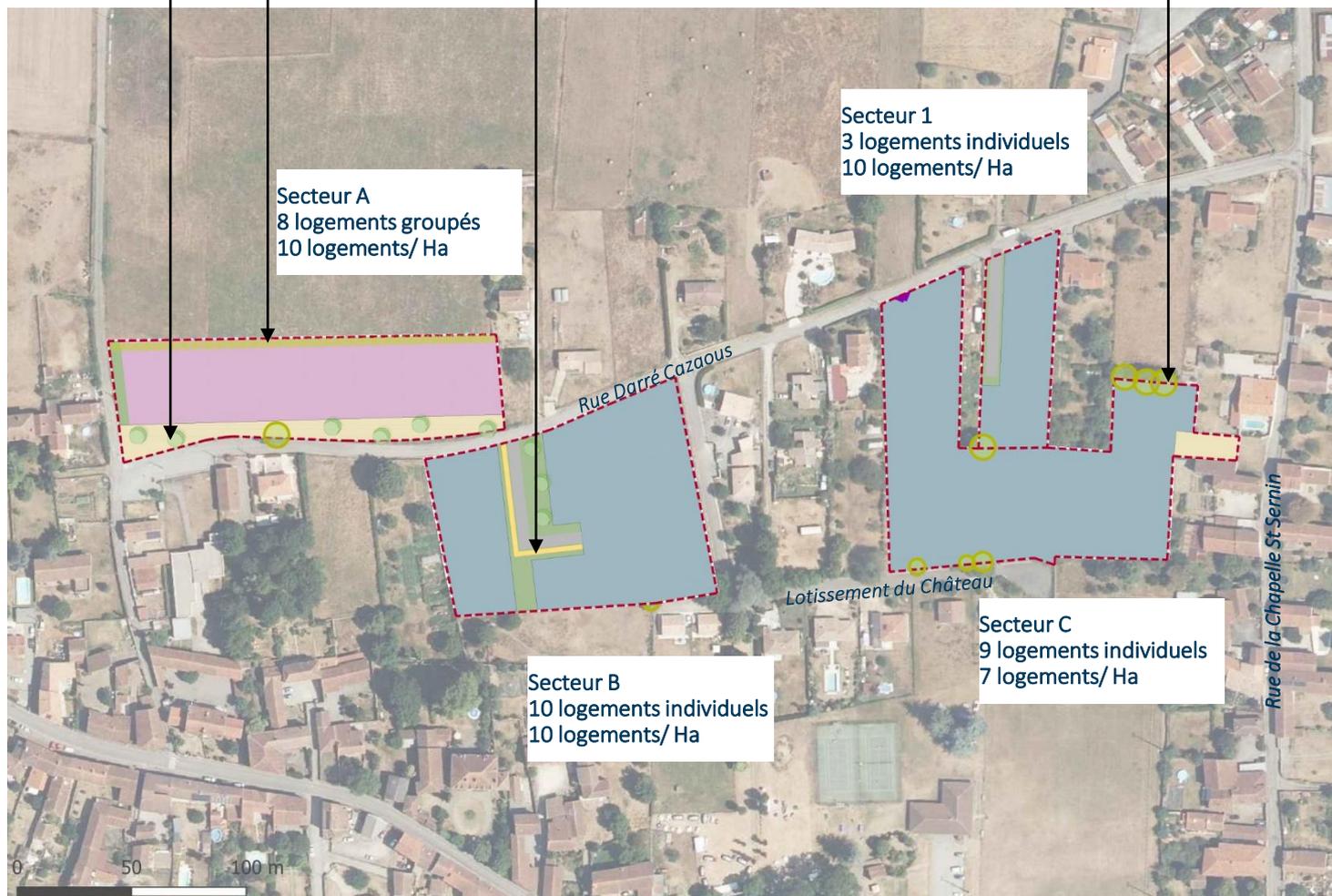
- Lots à vocation d'habitat individuel
- Lots à vocation d'habitat groupé
- Lots à vocation d'habitat collectif

Haie champêtre en limite avec l'espace agricole

Espace public ombragé

Rue à créer avec cheminement doux

Végétation à conserver





## SECTEUR A

### 1- Organisation globale du site

- **Accès et desserte**

Les accès se feront par la création d'un espace commun de desserte le long de la Rue Darré Cazaous, comme représenté sur le schéma d'aménagement. Un recul sera maintenu en limite Ouest.

- **Formes urbaines**

Le secteur sera urbanisé sous la forme de logements groupés.

- **La gestion des eaux pluviales :**

La gestion des eaux pluviales devra se faire à l'échelle du terrain d'assiette du projet, en favorisant l'infiltration des eaux.

- **Densité brute et nombre de logements**

Le secteur représente une surface d'environ 0,76 ha. La densité moyenne recherchée sur cette zone est de 10 logements par hectare soit un potentiel de 7 à 8 logements.

- **Insertion paysagère et urbaine**

Afin d'intégrer les constructions dans le paysage du bourg, il s'agira :

- D'implanter les constructions perpendiculairement ou parallèlement à de la Rue Darré Cazaous
- De conserver l'arbre identifié sur le schéma d'aménagement
- D'ombrager l'espace de desserte par des plantations d'arbres d'essences locales.

### 2- Modalité d'ouverture à l'urbanisation

Le secteur fera l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble, qui pourra être découpée en tranches.



## SECTEUR B

### 1- Organisation globale du site

- **Accès et desserte**

Les accès se feront par la création d'une voie accessible depuis la Rue Darré Cazaous, comme représenté sur le schéma d'aménagement. La voie devra pouvoir se prolonger vers le Sud et sera doublée d'un cheminement piéton.

Les lots situés à l'Est du secteur seront accessibles directement depuis la Rue du Lotissement du Château.

- **Formes urbaines**

Le secteur sera urbanisé sous la forme de logements individuels.

- **La gestion des eaux pluviales :**

La gestion des eaux pluviales devra se faire à l'échelle du terrain d'assiette du projet, en favorisant l'infiltration des eaux.

- **Densité brute et nombre de logements**

Le secteur représente une surface d'environ 0,9 ha. La densité moyenne recherchée sur cette zone est de 10 logements par hectare soit un potentiel de 9 à 10 logements.

- **Insertion paysagère et urbaine**

Afin d'intégrer les constructions dans le paysage du bourg, il s'agira :

- De prévoir de larges espaces enherbés le long des voies, pour préserver l'image champêtre et infiltrer les eaux pluviales
- D'ombrager l'espace de la rue par des plantations d'arbres d'essences locales.

### 2- Modalité d'ouverture à l'urbanisation

Le secteur fera l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble, qui pourra être découpée en tranches.



## SECTEUR C

### 1- Organisation globale du site

- **Accès et desserte**

Les accès se feront par la Rue Darré Cazaous, par la Rue du lotissement du Château et par la Rue de la Chapelle Saint-Sernin, comme représenté sur le schéma d'aménagement. Depuis la Rue Darré Cazaous et la Rue de la Chapelle Saint-Sernin, les accès seront mutualisés ou groupés.

Les lots situés au Sud du secteur seront accessibles directement depuis la Rue du Lotissement du Château.

- **Formes urbaines**

Le secteur sera urbanisé sous la forme de logements individuels.

- **La gestion des eaux pluviales :**

La gestion des eaux pluviales devra se faire à l'échelle du terrain d'assiette du projet, en favorisant l'infiltration des eaux.

- **Densité brute et nombre de logements**

Le secteur représente une surface d'environ 1,25 ha. La densité moyenne recherchée sur cette zone est de 7 logements par hectare soit un potentiel de 9 logements.

- **Insertion paysagère et urbaine**

Afin d'intégrer les constructions dans le paysage du bourg, il s'agira :

- De conserver la végétation identifiée sur le schéma d'aménagement
- De créer une placette de desserte depuis la Rue de la Chapelle Saint-Sernin, qui sera aménagée en référence au vocabulaire des espaces publics (en évitant le traitement routier de type enrobé + bordure) ; on recherchera l'utilisation de matériaux perméables.

### 2- Modalité d'ouverture à l'urbanisation

Le secteur fera l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble, qui pourra être découpée en tranches.



## SECTEUR 1

- **Densité brute et nombre de logements**

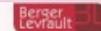
**Le secteur accueillera trois logements individuels.**

- **Accès et desserte**

**Les accès se feront par la création d'une voie accessible depuis la Rue Darré Cazaous.**

- **Insertion paysagère et urbaine**

**Afin d'intégrer les constructions dans le paysage du quartier, il s'agira de conserver l'arbre identifié sur le schéma d'aménagement**



## Éléments de contexte

-  Périmètre de l'OAP
-  Fossé ou talus à conserver
-  Végétation existante à conserver
-  Patrimoine à préserver
-  Muret existant à conserver

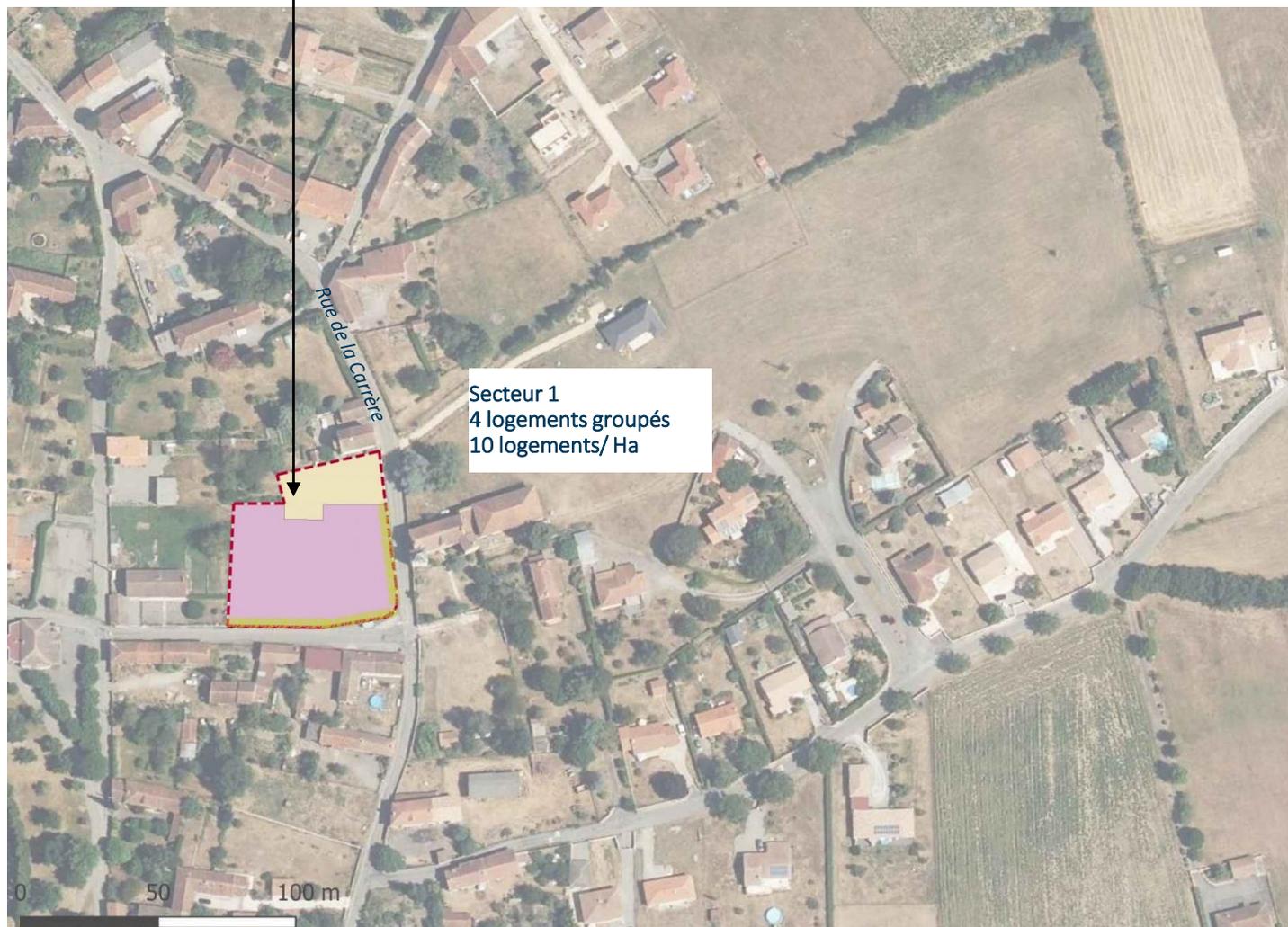
## Principes de composition urbaine et paysagère

-  Voirie
-  Voie douce
-  Espaces verts
-  Espaces communs
-  Plantation d'arbres
-  Plantation de haie champêtre
-  Accès
-  Accès mutualisés ou groupés
-  Murets à créer

## Formes urbaines

-  Lots à vocation d'habitat individuel
-  Lots à vocation d'habitat groupé
-  Lots à vocation d'habitat collectif

## Maisons mitoyennes accessibles par un espace commun





## Eléments de contexte

-  Périmètre de l'OAP
-  Fossé ou talus à conserver
-  Végétation existante à conserver
-  Patrimoine à préserver
-  Muret existant à conserver

## Principes de composition urbaine et paysagère

-  Voirie
-  Voie douce
-  Espaces verts
-  Espaces communs
-  Plantation d'arbres
-  Plantation de haie champêtre
-  Accès
-  Accès mutualisés ou groupés
-  Murets à créer

## Formes urbaines

-  Lots à vocation d'habitat individuel
-  Lots à vocation d'habitat groupé
-  Lots à vocation d'habitat collectif

Voie à créer



**Secteur A**  
4 logements individuels  
10 logements/ Ha



## SECTEUR B

### 1- Organisation globale du site

- **Accès et desserte**

Les accès se feront par la création d'une voie accessible depuis la Rue de la Feuille.

- **Formes urbaines**

Le secteur sera urbanisé sous la forme de logements individuels.

- **La gestion des eaux pluviales :**

La gestion des eaux pluviales devra se faire à l'échelle du terrain d'assiette du projet, en favorisant l'infiltration des eaux.

- **Densité brute et nombre de logements**

Le secteur représente une surface d'environ 0,47 ha. La densité moyenne recherchée sur cette zone est de 10 logements par hectare soit un potentiel de 4 à 5 logements.

- **Insertion paysagère et urbaine**

Afin d'intégrer les constructions dans le paysage du bourg, il s'agira :

- De prévoir de larges espaces enherbés le long des voies, pour préserver l'image champêtre et infiltrer les eaux pluviales
- De conserver la végétation identifiée sur le schéma d'aménagement
- D'implanter les constructions en tenant compte des vis-vis entre chaque maison, par exemple en quinconces.

### 2- Modalité d'ouverture à l'urbanisation

Le secteur fera l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble, qui pourra être découpée en tranches.



## SECTEUR 1

- **Densité brute et nombre de logements**

**Le secteur accueillera quatre logements individuels groupés.**

- **Accès et desserte**

**Les accès se feront par la création d'un espace commun de desserte accessible depuis la Rue de la Carrere.**

- **Insertion paysagère et urbaine**

**Afin d'intégrer les constructions dans le paysage du quartier, il s'agira :**

- **D'implanter les constructions parallèlement ou perpendiculairement à la Rue de la Carrere**
- **De créer une placette de desserte qui sera aménagée en référence au vocabulaire des espaces publics (en évitant le traitement routier de type enrobé + bordure) ; on recherchera l'utilisation de matériaux perméables.**



## Eléments de contexte

- Périimètre de l'OAP
- Fossé ou talus à conserver
- Végétation existante à conserver
- Patrimoine à préserver
- Muret existant à conserver

## Principes de composition urbaine et paysagère

- Voirie
- Voie douce
- Espaces verts
- Espaces communs
- Plantation d'arbres
- Plantation de haie champêtre
- Accès
- Accès mutualisés ou groupés
- Murets à créer

## Formes urbaines

- Lots à vocation d'habitat individuel
- Lots à vocation d'habitat groupé
- Lots à vocation d'habitat collectif



**Secteur 1**  
10 logements collectifs  
20 logements/ Ha

**Secteur 2**  
8 logements individuels  
12 logements/ Ha



## Eléments de contexte

-  Périmètre de l'OA
-  Fossé ou talus à conserver
-  Végétation existante à conserver
-  Patrimoine à préserver
-  Muret existant à conserver

## Principes de composition urbaine et paysagère

-  Voirie
-  Voie douce
-  Espaces verts
-  Espaces communs
-  Plantation d'arbres
-  Plantation de haie champêtre
-  Accès
-  Accès mutualisés ou groupés
-  Murets à créer

## Formes urbaines

-  Lots à vocation d'habitat individuel
-  Lots à vocation d'habitat groupé
-  Lots à vocation d'habitat collectif





## Éléments de contexte

- Périimètre de l'IOAP
- Fossé ou talus à conserver
- Végétation existante à conserver
- Patrimoine à préserver
- Muret existant à conserver

## Principes de composition urbaine et paysagère

- Voirie
- Voie douce
- Espaces verts
- Espaces communs
- Plantation d'arbres
- Plantation de haie champêtre
- Accès
- Accès mutualisés ou groupés
- Murets à créer

## Formes urbaines

- Lots à vocation d'habitat individuel
- Lots à vocation d'habitat groupé
- Lots à vocation d'habitat collectif



**Secteur 4**  
8 logements individuels  
15 logements/Ha



## Éléments de contexte

- Périimètre de l'OAP
- Fossé ou talus à conserver
- Végétation existante à conserver
- Patrimoine à préserver
- Muret existant à conserver

## Principes de composition urbaine et paysagère

- Voirie
- Voie douce
- Espaces verts
- Espaces communs
- Plantation d'arbres
- Plantation de haie champêtre
- Accès
- Accès mutualisés ou groupés
- Murets à créer

## Formes urbaines

- Lots à vocation d'habitat individuel
- Lots à vocation d'habitat groupé
- Lots à vocation d'habitat collectif



**Secteur 5**  
8 logements individuels ou groupés  
15 logements/ Ha



### Éléments de contexte

- Périmètre de l'OAP
- Fossé ou talus à conserver
- Végétation existante à conserver
- Patrimoine à préserver
- Muret existant à conserver

### Principes de composition urbaine et paysagère

- Voirie
- Voie douce
- Espaces verts
- Espaces communs
- Plantation d'arbres
- Plantation de haie champêtre
- Accès
- Accès mutualisés ou groupés
- Murets à créer

### Formes urbaines

- Lots à vocation d'habitat individuel
- Lots à vocation d'habitat groupé
- Lots à vocation d'habitat collectif



**Secteur A**  
28 logements individuels ou groupés  
15 logements/ Ha



### Éléments de contexte

- Périmètre de l'OAP
- Fossé ou talus à conserver
- Végétation existante à conserver
- ◆ Patrimoine à préserver
- Muret existant à conserver

### Principes de composition urbaine et paysagère

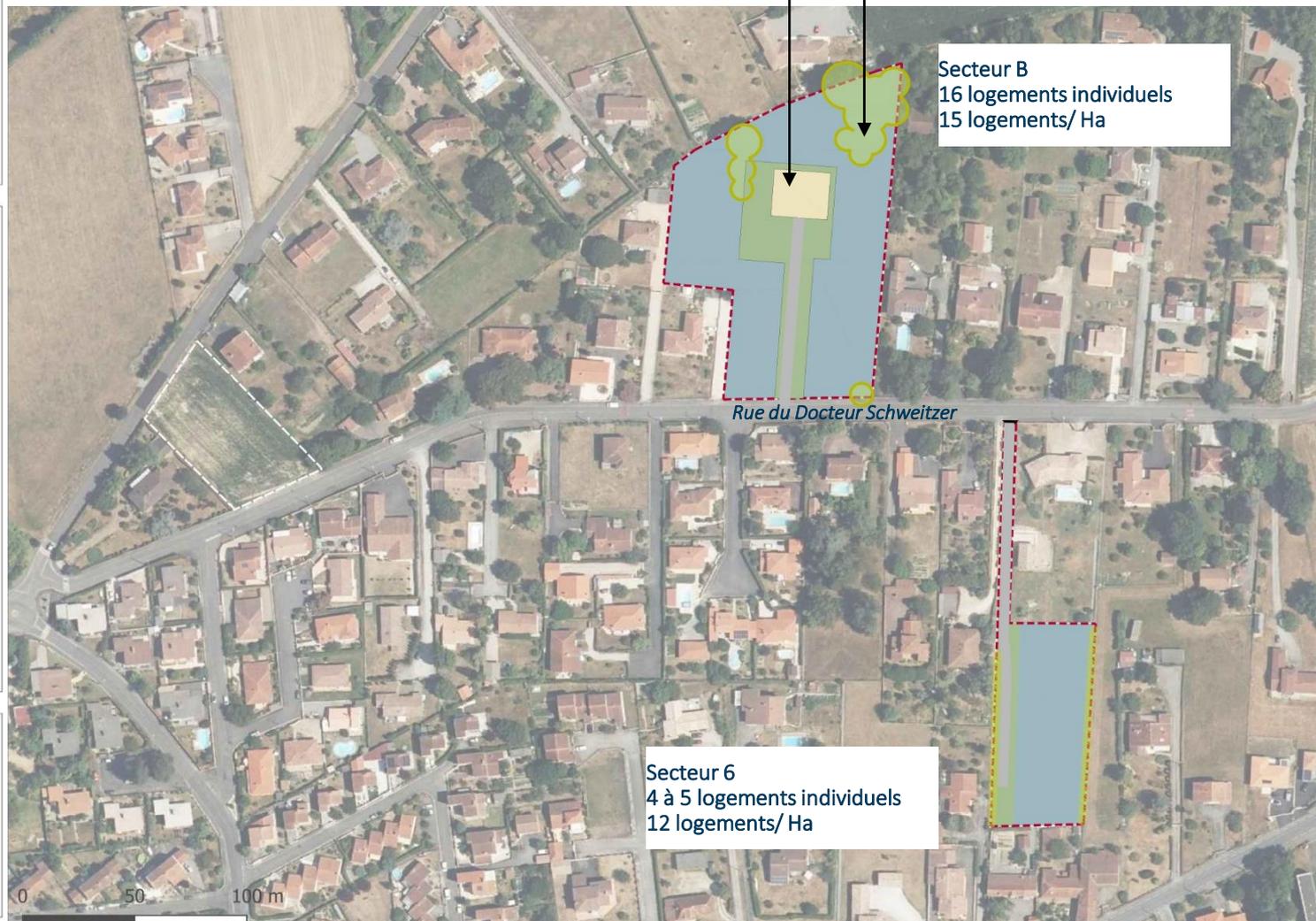
- Voirie
- Voie douce
- Espaces verts
- Espaces communs
- Plantation d'arbres
- Plantation de haie champêtre
- ▶ Accès
- ▶ Accès mutualisés ou groupés
- Murets à créer

### Formes urbaines

- Lots à vocation d'habitat individuel
- Lots à vocation d'habitat groupé
- Lots à vocation d'habitat collectif

Placette (retournement et espace commun) au sein de larges espaces verts

Végétation à conserver



**Secteur B**  
16 logements individuels  
15 logements/ Ha

**Secteur 6**  
4 à 5 logements individuels  
12 logements/ Ha



## Eléments de contexte

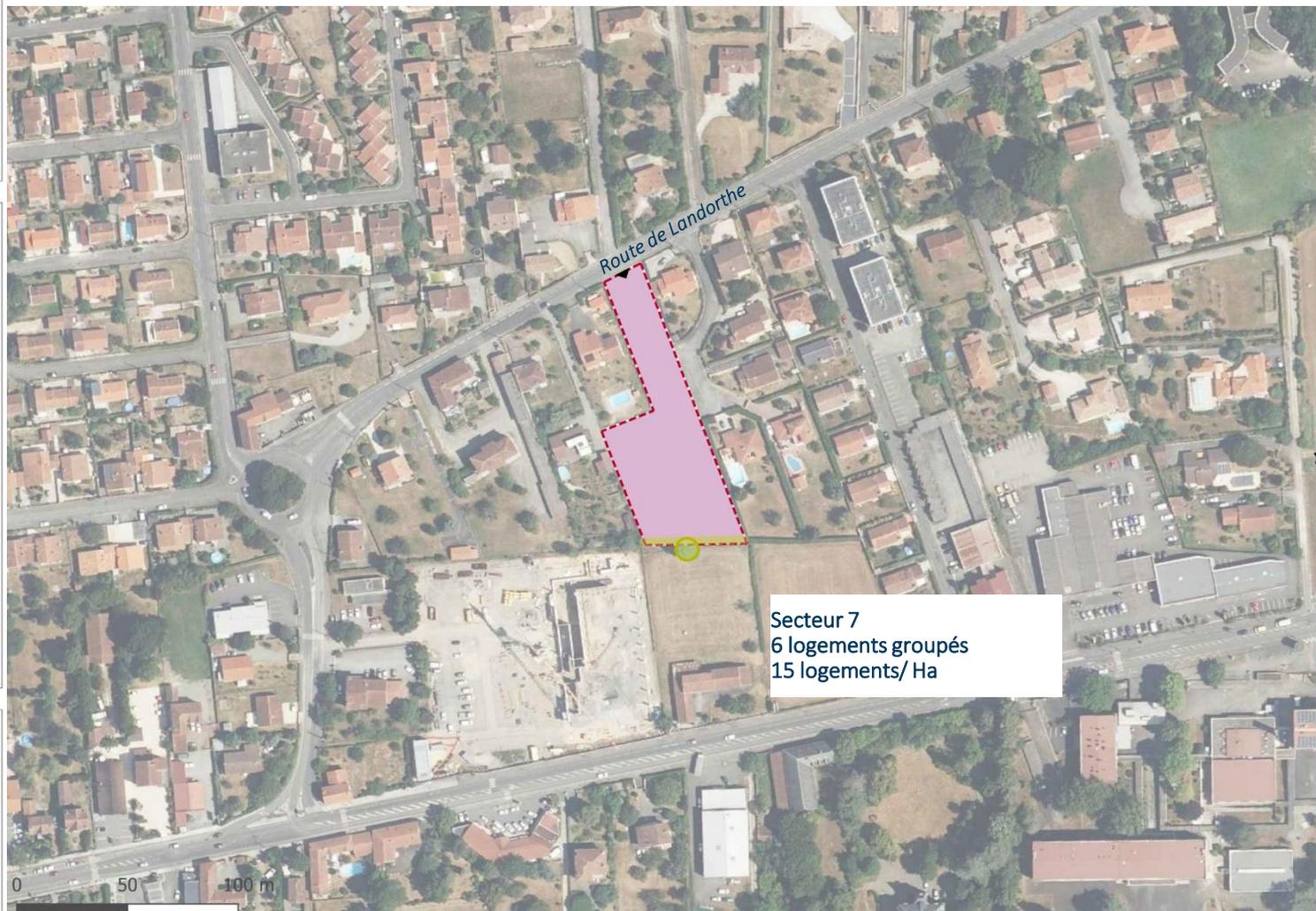
-  Périmètre de l'OAP
-  Fossé ou talus à conserver
-  Végétation existante à conserver
-  Patrimoine à préserver
-  Muret existant à conserver

## Principes de composition urbaine et paysagère

-  Voirie
-  Voie douce
-  Espaces verts
-  Espaces communs
-  Plantation d'arbres
-  Plantation de haie champêtre
-  Accès
-  Accès mutualisés ou groupés
-  Murets à créer

## Formes urbaines

-  Lots à vocation d'habitat individuel
-  Lots à vocation d'habitat groupé
-  Lots à vocation d'habitat collectif



**Secteur 7**  
6 logements groupés  
15 logements/ Ha



## Zone d'implantation d'immeubles collectifs

## Voie ombragée à créer avec cheminement piéton

## Parkings végétalisés

### Éléments de contexte

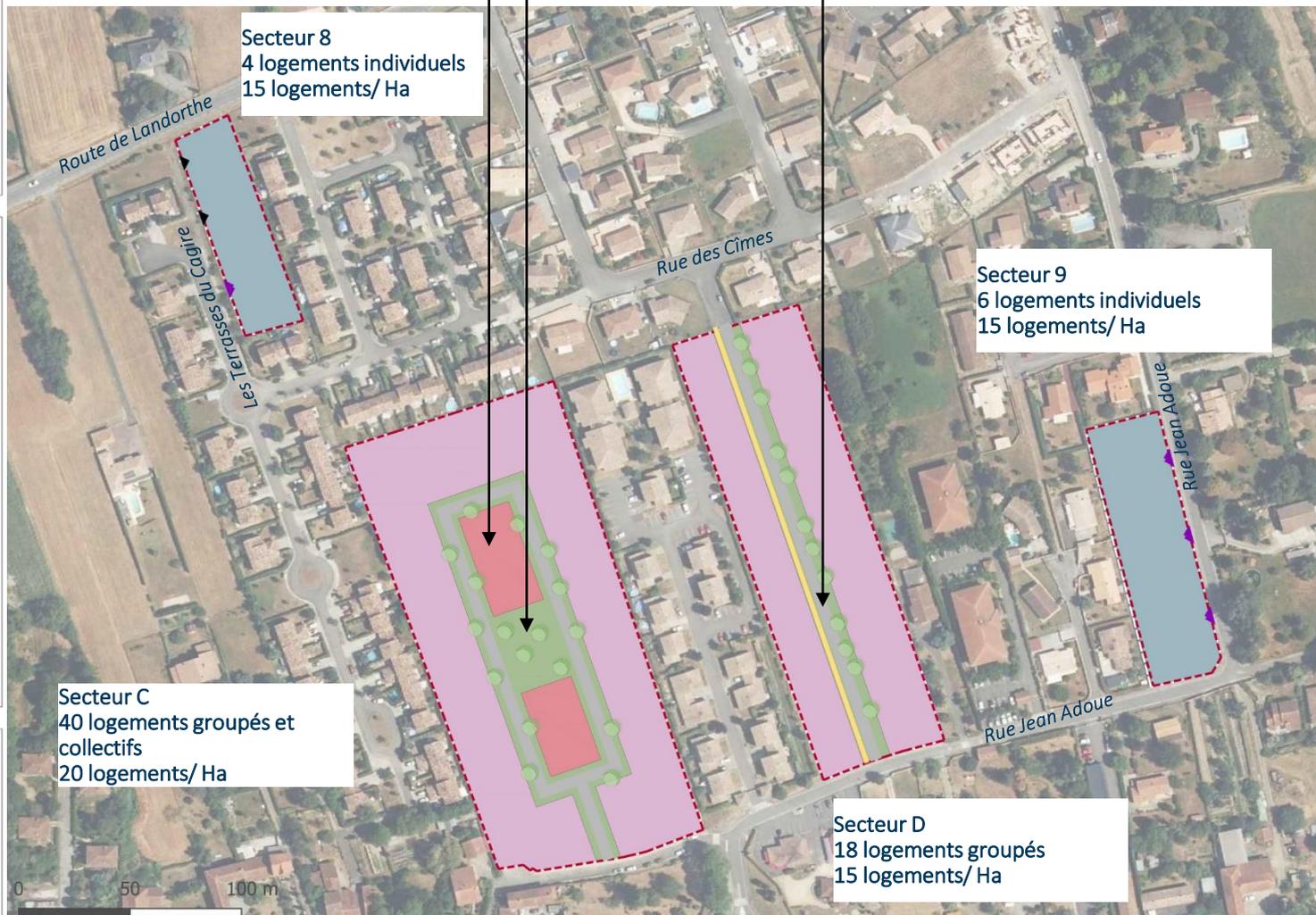
- Périmètre de l'OAP
- Fossé ou talus à conserver
- Végétation existante à conserver
- Patrimoine à préserver
- Muret existant à conserver

### Principes de composition urbaine et paysagère

- Voirie
- Voie douce
- Espaces verts
- Espaces communs
- Plantation d'arbres
- Plantation de haie champêtre
- Accès
- Accès mutualisés ou groupés
- Murets à créer

### Formes urbaines

- Lots à vocation d'habitat individuel
- Lots à vocation d'habitat groupé
- Lots à vocation d'habitat collectif





## Eléments de contexte

-  Périmètre de l'OAP
-  Fossé ou talus à conserver
-  Végétation existante à conserver
-  Patrimoine à préserver
-  Muret existant à conserver

## Principes de composition urbaine et paysagère

-  Voirie
-  Voie douce
-  Espaces verts
-  Espaces communs
-  Plantation d'arbres
-  Plantation de haie champêtre
-  Accès
-  Accès mutualisés ou groupés
-  Murets à créer

## Formes urbaines

-  Lots à vocation d'habitat individuel
-  Lots à vocation d'habitat groupé
-  Lots à vocation d'habitat collectif



**Secteur 10**  
6 logements individuels  
9 logements/ Ha

**Secteur 11**  
4 logements individuels  
9 logements/ Ha

Rue Mondon

0 50 100 m



### Éléments de contexte

- Périimètre de l'OA
- Fossé ou talus à conserver
- Végétation existante à conserver
- Patrimoine à préserver
- Muret existant à conserver

### Principes de composition urbaine et paysagère

- Voirie
- Voie douce
- Espaces verts
- Espaces communs
- Plantation d'arbres
- Plantation de haie champêtre
- Accès
- Accès mutualisés ou groupés
- Murets à créer

### Formes urbaines

- Lots à vocation d'habitat individuel
- Lots à vocation d'habitat groupé
- Lots à vocation d'habitat collectif





## Eléments de contexte

-  Périmètre de l'OAP
-  Fossé ou talus à conserver
-  Végétation existante à conserver
-  Patrimoine à préserver
-  Muret existant à conserver

## Principes de composition urbaine et paysagère

-  Voirie
-  Voie douce
-  Espaces verts
-  Espaces communs
-  Plantation d'arbres
-  Plantation de haie champêtre
-  Accès
-  Accès mutualisés ou groupés
-  Murets à créer

## Formes urbaines

-  Lots à vocation d'habitat individuel
-  Lots à vocation d'habitat groupé
-  Lots à vocation d'habitat collectif



**Secteur 12**  
4 logements individuels  
10 logements/ Ha



## Eléments de contexte

-  Périmètre de l'OAP
-  Fossé ou talus à conserver
-  Végétation existante à conserver
-  Patrimoine à préserver
-  Muret existant à conserver

## Principes de composition urbaine et paysagère

-  Voirie
-  Voie douce
-  Espaces verts
-  Espaces communs
-  Plantation d'arbres
-  Plantation de haie champêtre
-  Accès
-  Accès mutualisés ou groupés
-  Murets à créer

## Formes urbaines

-  Lots à vocation d'habitat individuel
-  Lots à vocation d'habitat groupé
-  Lots à vocation d'habitat collectif



**Secteur 13**  
Entre 50 et 70 logements collectifs  
100 logements/ Ha



### Eléments de contexte

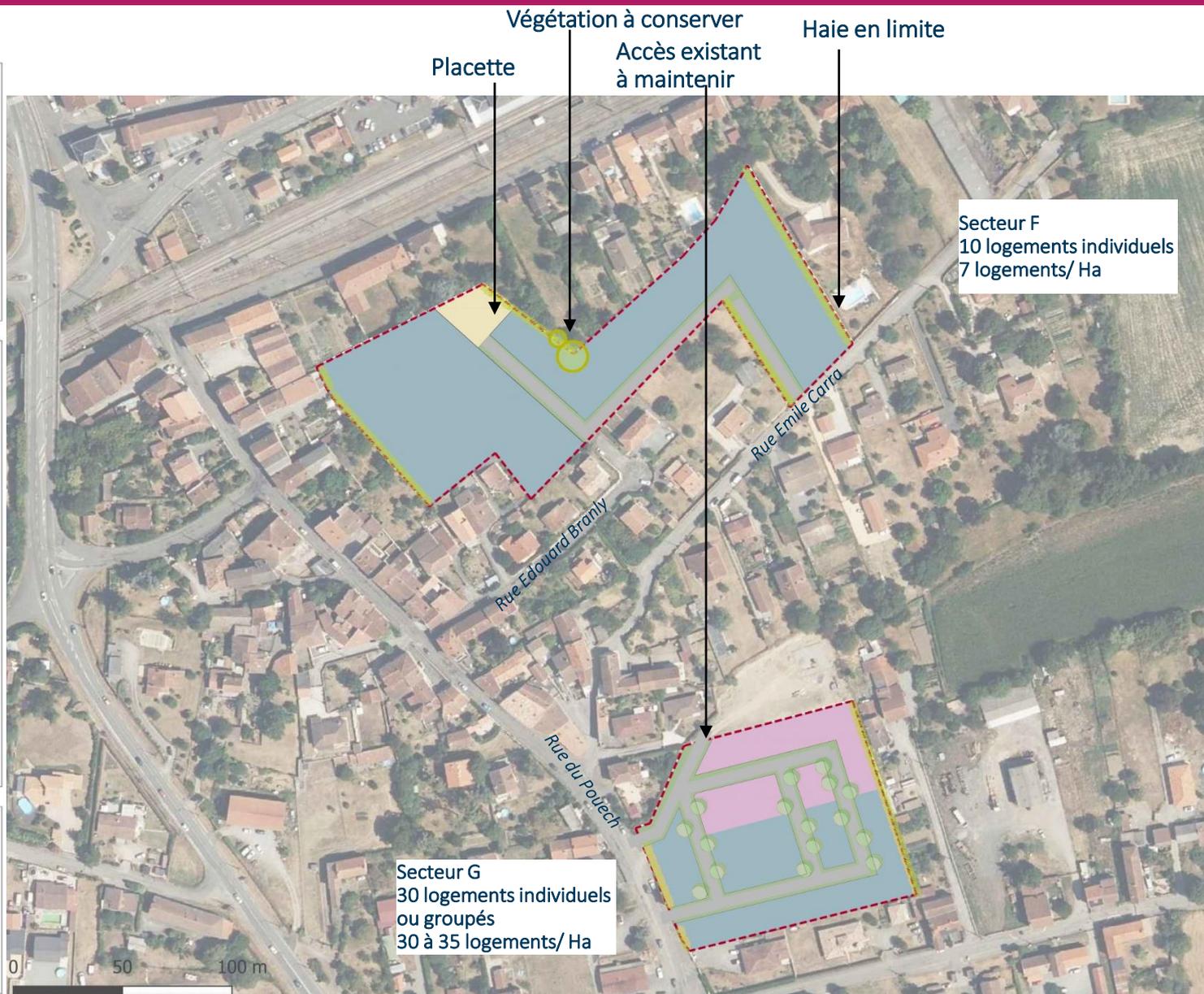
- Périimètre de l'OAAP
- Fossé ou talus à conserver
- Végétation existante à conserver
- Patrimoine à préserver
- Muret existant à conserver

### Principes de composition urbaine et paysagère

- Voirie
- Voie douce
- Espaces verts
- Espaces communs
- Plantation d'arbres
- Plantation de haie champêtre
- Accès
- Accès mutualisés ou groupés
- Murets à créer

### Formes urbaines

- Lots à vocation d'habitat individuel
- Lots à vocation d'habitat groupé
- Lots à vocation d'habitat collectif



Secteur F  
10 logements individuels  
7 logements/ Ha

Secteur G  
30 logements individuels  
ou groupés  
30 à 35 logements/ Ha

Végétation à conserver  
Placette  
Accès existant à maintenir  
Haie en limite



## SECTEUR A

### 1- Organisation globale du site

- **Accès et desserte**

Les accès se feront par la création d'une voie entre la Rue Paul Sabatier et la Rue Paul Comet, comme représenté sur le schéma d'aménagement. Un cheminement piéton sera créé entre la Rue Paul Sabatier et la Rue Paul Comet, ainsi qu'une liaison douce vers la Rue des Caussades, au Nord.

- **Formes urbaines**

Le secteur sera urbanisé sous la forme de logements individuels et groupés.

- **La gestion des eaux pluviales :**

La gestion des eaux pluviales devra se faire à l'échelle du terrain d'assiette du projet, en favorisant l'infiltration des eaux.

- **Densité brute et nombre de logements**

Le secteur représente une surface d'environ 1,89 ha. La densité moyenne recherchée sur cette zone est de 15 logements par hectare soit un potentiel de 28 logements.

- **Insertion paysagère et urbaine**

Afin d'intégrer les constructions dans le paysage du bourg, il s'agira :

- De prévoir de larges espaces enherbés le long des voies, favorables à l'infiltration des eaux pluviales
- De planter des arbres d'essences locales le long des voies et le long du chemin piéton, au Sud
- De créer un espace commun de type placette faisant référence au vocabulaire des espaces publics (en évitant le traitement routier de type enrobé + bordure) ; on recherchera l'utilisation de matériaux perméables
- De planter une haie en limite Ouest

### 2- Modalité d'ouverture à l'urbanisation

Le secteur fera l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble, qui pourra être découpée en tranches.



## SECTEUR B

### 1- Organisation globale du site

- **Accès et desserte**

Les accès se feront par la création d'une voie accessible depuis la Rue du Docteur Schweitzer ; elle se prolongera par un espace commun permettant le retournement des véhicules.

- **Formes urbaines**

Le secteur sera urbanisé sous la forme de logements individuels.

- **La gestion des eaux pluviales :**

La gestion des eaux pluviales devra se faire à l'échelle du terrain d'assiette du projet, en favorisant l'infiltration des eaux.

- **Densité brute et nombre de logements**

Le secteur représente une surface d'environ 1,13 ha. La densité moyenne recherchée sur cette zone est de 15 logements par hectare soit un potentiel de 16 logements.

- **Insertion paysagère et urbaine**

Afin d'intégrer les constructions dans le paysage du bourg, il s'agira :

- De prévoir de larges espaces enherbés le long des voies et de la placette, favorables à l'infiltration des eaux pluviales
- De conserver la végétation identifiée sur le schéma d'aménagement
- De créer un espace commun de type placette faisant référence au vocabulaire des espaces publics (en évitant le traitement routier de type enrobé + bordure) ; on recherchera l'utilisation de matériaux perméables

### 2- Modalité d'ouverture à l'urbanisation

Le secteur fera l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble, qui pourra être découpée en tranches.



## SECTEUR C

### 1- Organisation globale du site

- **Accès et desserte**

Les accès se feront par la création d'une voie en boucle, accessible depuis la Rue Jean Adoue, comme représenté sur le schéma d'aménagement.

- **Formes urbaines**

Le secteur sera urbanisé sous la forme de logements groupés et collectifs.

- **La gestion des eaux pluviales :**

La gestion des eaux pluviales devra se faire à l'échelle du terrain d'assiette du projet, en favorisant l'infiltration des eaux.

- **Densité brute et nombre de logements**

Le secteur représente une surface d'environ 2 ha. La densité moyenne recherchée sur cette zone est de 20 logements par hectare soit un potentiel de 40 logements.

- **Insertion paysagère et urbaine**

Afin d'intégrer les constructions dans le paysage du bourg, il s'agira :

- De prévoir de larges espaces enherbés le long des voies, favorables à l'infiltration des eaux pluviales
- De créer des espaces de stationnements végétalisés et ombragés
- D'implanter les constructions parallèlement ou perpendiculairement aux voies centrales, à l'image des constructions environnantes.

### 2- Modalité d'ouverture à l'urbanisation

Le secteur fera l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble, qui pourra être découpée en tranches.



## SECTEUR D

### 1- Organisation globale du site

- **Accès et desserte**

Les accès se feront par la création d'une voie reliant la Rue Jean Adoue à la Rue des Cîmes. Un cheminement piéton sera également créé, reliant ces deux voies.

- **Formes urbaines**

Le secteur sera urbanisé sous la forme de logements individuels et groupés.

- **La gestion des eaux pluviales :**

La gestion des eaux pluviales devra se faire à l'échelle du terrain d'assiette du projet, en favorisant l'infiltration des eaux.

- **Densité brute et nombre de logements**

Le secteur représente une surface d'environ 1,2 ha. La densité moyenne recherchée sur cette zone est de 15 logements par hectare soit un potentiel de 18 logements.

- **Insertion paysagère et urbaine**

Afin d'intégrer les constructions dans le paysage du bourg, il s'agira :

- De prévoir de larges espaces enherbés le long des voies, favorables à l'infiltration des eaux pluviales
- D'implanter les constructions parallèlement ou perpendiculairement à la voie centrale, à l'image des constructions environnantes.

### 2- Modalité d'ouverture à l'urbanisation

Le secteur fera l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble, qui pourra être découpée en tranches.



## SECTEUR E

### 1- Organisation globale du site

- **Accès et desserte**

Les accès se feront par la création d'une voie accessible depuis la Rue du Mont Vallier. La partie Sud-Est du secteur sera directement accessible depuis la Rue Froidour. Un cheminement piéton sera également créé, reliant la Rue du Mont Vallier, la Rue Froidour et la Rue Carillon, comme représenté sur le schéma d'aménagement .

- **Formes urbaines**

Le secteur sera urbanisé sous la forme de logements individuels ou groupés.

- **La gestion des eaux pluviales :**

La gestion des eaux pluviales devra se faire à l'échelle du terrain d'assiette du projet, en favorisant l'infiltration des eaux.

- **Densité brute et nombre de logements**

Le secteur représente une surface d'environ 1,4 ha. La densité moyenne recherchée sur cette zone est de 15 logements par hectare soit un potentiel de 21 logements.

- **Insertion paysagère et urbaine**

Afin d'intégrer les constructions dans le paysage du bourg, il s'agira :

- De prévoir de larges espaces enherbés le long des voies et du cheminement piéton, favorables à l'infiltration des eaux pluviales
- De prévoir une bande plantée d'arbres, de 5 mètres de large en limite Nord, face aux bâtiments du collège.

### 2- Modalité d'ouverture à l'urbanisation

Le secteur fera l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble, qui pourra être découpée en tranches.



## SECTEUR F

### 1- Organisation globale du site

- **Accès et desserte**

Les accès se feront par la création d'une voie reliant la Rue Edouard Branly et la Rue Emile Carra, comme représenté sur le schéma d'aménagement. Pour desservir la partie Ouest, une voie sera créée et se prolongera par une placette permettant le retournement des véhicules.

- **Formes urbaines**

Le secteur sera urbanisé sous la forme de logements individuels.

- **La gestion des eaux pluviales :**

La gestion des eaux pluviales devra se faire à l'échelle du terrain d'assiette du projet, en favorisant l'infiltration des eaux.

- **Densité brute et nombre de logements**

Le secteur représente une surface d'environ 1,38 ha. La densité moyenne recherchée sur cette zone est de 7 logements par hectare soit un potentiel de 10 logements.

- **Insertion paysagère et urbaine**

Afin d'intégrer les constructions dans le paysage du bourg, il s'agira :

- De prévoir de larges espaces enherbés le long des voies, favorables à l'infiltration des eaux pluviales
- De concevoir la placette en faisant référence au vocabulaire des espaces publics (en évitant le traitement routier de type enrobé + bordure) ; on recherchera l'utilisation de matériaux perméables
- De préserver la végétation identifiée sur le schéma d'aménagement
- De planter des haies en limite Ouest et Est

### 2- Modalité d'ouverture à l'urbanisation

Le secteur fera l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble, qui pourra être découpée en tranches.



## SECTEUR G

### 1- Organisation globale du site

- **Accès et desserte**

Les accès se feront par la création d'une voie accessible par la Rue du Pouech. Un maillage de voies sera créé comme représenté sur le schéma d'aménagement. L'accès existant en limite Nord-Ouest sera maintenu.

- **Formes urbaines**

Le secteur sera urbanisé sous la forme de logements individuels ou groupés.

- **La gestion des eaux pluviales :**

La gestion des eaux pluviales devra se faire à l'échelle du terrain d'assiette du projet, en favorisant l'infiltration des eaux.

- **Densité brute et nombre de logements**

Le secteur représente une surface d'environ 0,96 ha. La densité moyenne recherchée sur cette zone est de 30 à 35 logements par hectare soit un potentiel de 30 logements.

- **Insertion paysagère et urbaine**

Afin d'intégrer les constructions dans le paysage du bourg, il s'agira :

- De prévoir de larges espaces enherbés le long des voies, favorables à l'infiltration des eaux pluviales
- De planter des arbres le long des voies
- De planter des haies en limite Ouest et Est.

### 2- Modalité d'ouverture à l'urbanisation

Le secteur fera l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble, qui pourra être découpée en tranches.



## SECTEUR 1

- **Densité brute et nombre de logements**

Le secteur accueillera environ 10 logements collectifs.

- **Accès et desserte**

Les accès se feront par la RD39A ou par la Rue du Clair Logis.

- **Insertion paysagère et urbaine**

Afin d'intégrer les constructions dans le paysage du bourg, il s'agira :

- De conserver la végétation identifiée sur le schéma d'aménagement
- De limiter les vis-à-vis avec les logements de la Rue du Clair Logis.

## SECTEUR 2

- **Densité brute et nombre de logements**

Le secteur accueillera 8 logements individuels.

- **Accès et desserte**

Les accès se feront par la Rue de Bigorre.

- **Insertion paysagère et urbaine**

Afin d'intégrer les constructions dans le paysage du bourg, il s'agira :

- De conserver le fossé existant le long de la Rue de Bigorre ; à l'arrière du fossé, une haie sera plantée



## SECTEUR 3

- **Densité brute et nombre de logements**

**Le secteur accueillera 4 logements individuels.**

- **Accès et desserte**

**Les accès se feront par le Boulevard Laurent Cazassus et par la Rue Toulouse Lautrec, comme représenté sur le schéma d'aménagement. Le long du Boulevard Laurent Cazassus, les accès seront mutualisés ou groupés pour deux d'entre eux.**

- **Insertion paysagère et urbaine**

**Afin d'intégrer les constructions dans le paysage du quartier, il s'agira :**

- **De conserver la prairie existante en partie Ouest du secteur ; des arbres pourront être plantés, de type fruitiers.**
- **De conserver la végétation identifiée sur le schéma d'aménagement**
- **De planter une haie champêtre en limite Ouest de la partie urbanisée, ainsi que le long du Boulevard Laurent Cazassus**

## SECTEUR 4

- **Densité brute et nombre de logements**

**Le secteur accueillera 8 logements individuels.**

- **Accès et desserte**

**Les accès se feront par la RD5.**

- **Insertion paysagère et urbaine**

**Afin d'intégrer les constructions dans le paysage du quartier, il s'agira :**

- **De conserver la végétation identifiée sur le schéma d'aménagement**
- **De planter une haie en limite Sud du secteur.**



## SECTEUR 5

- **Densité brute et nombre de logements**

Le secteur accueillera 8 logements individuels ou groupés.

- **Accès et desserte**

Les accès se feront par la voie existante au Nord.

- **Insertion paysagère et urbaine**

Afin d'intégrer les constructions dans le paysage du bourg, il s'agira :

- De conserver la végétation identifiée sur le schéma d'aménagement ; au contact de la végétation conservée, on privilégiera les clôtures légères, de type grillage sans soubassement maçonné.

## SECTEUR 6

- **Densité brute et nombre de logements**

Le secteur accueillera 4 à 5 logements individuels.

- **Accès et desserte**

Les accès se feront par la création d'une voie accessible depuis la Rue du Docteur Schweitzer.

- **Insertion paysagère et urbaine**

Afin d'intégrer les constructions dans le paysage du quartier, il s'agira :

- De planter une haie en limite Ouest et Est du secteur.



## SECTEUR 7

- **Densité brute et nombre de logements**  
Le secteur accueillera 6 logements groupés.

- **Accès et desserte**  
Les accès se feront par la Route de Landorthe.

- **Insertion paysagère et urbaine**  
Afin d'intégrer les constructions dans le paysage du bourg, il s'agira :
  - De conserver l'arbre identifié sur le schéma d'aménagement
  - De planter une haie en limite Sud.

## SECTEUR 8

- **Densité brute et nombre de logements**  
Le secteur accueillera 4 logements individuels.

- **Accès et desserte**  
Les accès se feront par la voie existante à l'Ouest desservant les Terrasses du Cagire. Aucun accès ne sera autorisé sur la Route de Landorthe.

## SECTEUR 9

- **Densité brute et nombre de logements**  
Le secteur accueillera 6 logements individuels.

- **Accès et desserte**  
Les accès se feront par la Rue Jean Adoue, à l'Est du secteur et seront mutualisés ou groupés.



## SECTEUR 10

- **Densité brute et nombre de logements**

**Le secteur accueillera 6 logements individuels.**

- **Accès et desserte**

**Les accès se feront par la Route de Mondon.**

## SECTEUR 11

- **Densité brute et nombre de logements**

**Le secteur accueillera 4 logements individuels.**

- **Accès et desserte**

**Les accès se feront par la Route de Mondon.**

- **Insertion paysagère et urbaine**

**Afin d'intégrer les constructions dans le paysage du bourg, il s'agira :**

- **De conserver les arbres identifiés sur le schéma d'aménagement**

## SECTEUR 12

- **Densité brute et nombre de logements**

**Le secteur accueillera 4 logements individuels.**

- **Accès et desserte**

**Les accès se feront par la Rue du Cagire et seront mutualisés ou groupés.**

- **Insertion paysagère et urbaine**

**Afin d'intégrer les constructions dans le paysage du bourg, il s'agira :**

- **De planter une haie champêtre en limite Nord.**



## SECTEUR 13

- **Densité brute et nombre de logements**

Le secteur accueillera entre 50 et 70 logements individuels.

- **Accès et desserte**

Les accès se feront par la création d'une voie accessible depuis la Rue Lamartine, comme représenté sur le schéma d'aménagement.

- **Insertion paysagère et urbaine**

Afin d'intégrer les constructions dans le paysage du bourg, il s'agira :

- De créer des espaces de stationnement végétalisés et ombragés entre les bâtiments.



## PROGRAMMATION DU DEVELOPPEMENT DE L'URBANISATION

Les secteurs E et F sont ouverts à l'urbanisation à l'approbation du PLUI.

La partie Sud du secteur G est ouverte à l'urbanisation à l'approbation du PLUI.

Les secteurs C et D sont ouverts à l'urbanisation à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2026.

La partie Nord du secteur G est ouverte à l'urbanisation à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2028.

Les secteurs A et B sont ouverts à l'urbanisation à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2030.

Secteur ouvert à l'urbanisation à  
partir du 1<sup>er</sup> janvier 2028



Secteur ouvert à l'urbanisation à  
l'approbation du PLUI





## Eléments de contexte

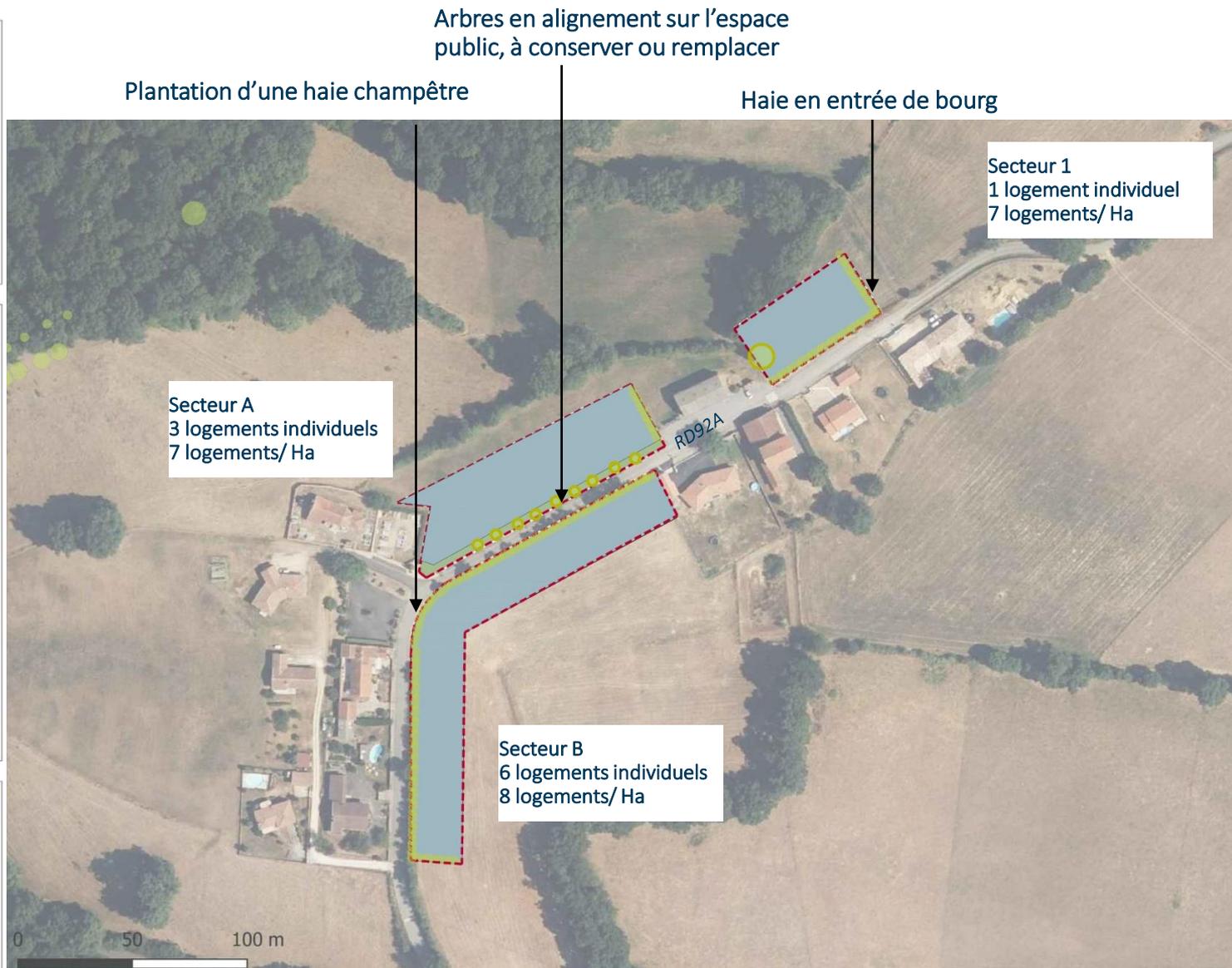
- Périimètre de l'OAP
- Fossé ou talus à conserver
- Végétation existante à conserver
- Patrimoine à préserver
- Muret existant à conserver

## Principes de composition urbaine et paysagère

- Voirie
- Voie douce
- Espaces verts
- Espaces communs
- Plantation d'arbres
- Plantation de haie champêtre
- Accès
- Accès mutualisés ou groupés
- Murets à créer

## Formes urbaines

- Lots à vocation d'habitat individuel
- Lots à vocation d'habitat groupé
- Lots à vocation d'habitat collectif





## Éléments de contexte

- Périimètre de l'OA
- Fossé ou talus à conserver
- Végétation existante à conserver
- Patrimoine à préserver
- Muret existant à conserver

## Principes de composition urbaine et paysagère

- Voirie
- Voie douce
- Espaces verts
- Espaces communs
- Plantation d'arbres
- Plantation de haie champêtre
- Accès
- Accès mutualisés ou groupés
- Murets à créer

## Formes urbaines

- Lots à vocation d'habitat individuel
- Lots à vocation d'habitat groupé
- Lots à vocation d'habitat collectif

## Accès mutualisés ou groupés



Secteur 2  
2 logements individuels  
7 logements/ Ha



## SECTEUR A

### 1- Organisation globale du site

- **Accès et desserte**

Les accès se feront depuis la RD92A.

- **Formes urbaines**

Le secteur sera urbanisé sous la forme de logements individuels.

- **La gestion des eaux pluviales :**

La gestion des eaux pluviales devra se faire à l'échelle du terrain d'assiette du projet, en favorisant l'infiltration des eaux.

- **Densité brute et nombre de logements**

Le secteur représente une surface d'environ 0,36 ha. La densité moyenne recherchée sur cette zone est de 7 logements par hectare soit un potentiel de 2 à 3 logements.

- **Insertion paysagère et urbaine**

Afin d'intégrer les constructions dans le paysage du bourg, il s'agira :

- D'implanter les constructions parallèlement ou perpendiculairement à la RD92A
- De conserver la végétation le long de la RD92A ou de replanter un alignement d'arbres, composé d'essences locales
- de planter une haie champêtre en limite Est, afin de limiter les vis-à-vis avec le bâtiment agricole.

### 2- Modalité d'ouverture à l'urbanisation

L'ouverture à l'urbanisation de la zone ne nécessitant pas la réalisation d'équipement interne, elle se fera au fur et à mesure.



## SECTEUR B

### 1- Organisation globale du site

- **Accès et desserte**

Les accès se feront depuis la RD92A.

- **Formes urbaines**

Le secteur sera urbanisé sous la forme de logements individuels.

- **La gestion des eaux pluviales :**

La gestion des eaux pluviales devra se faire à l'échelle du terrain d'assiette du projet, en favorisant l'infiltration des eaux.

- **Densité brute et nombre de logements**

Le secteur représente une surface d'environ 0,53 ha. La densité moyenne recherchée sur cette zone est de 8 logements par hectare soit un potentiel de 6 logements.

- **Insertion paysagère et urbaine**

Afin d'intégrer les constructions dans le paysage du bourg, il s'agira :

- D'implanter les constructions parallèlement ou perpendiculairement à la RD92A
- De planter une haie champêtre le long de la RD92 afin de conserver la perception végétale du bourg.

### 2- Modalité d'ouverture à l'urbanisation

L'ouverture à l'urbanisation de la zone ne nécessitant pas la réalisation d'équipement interne, elle se fera au fur et à mesure.



## SECTEUR 1

- **Densité brute et nombre de logements**

Le secteur accueillera un logement individuel.

- **Accès et desserte**

L'accès se fera par la RD92A.

- **Insertion paysagère et urbaine**

Afin d'intégrer les constructions dans le paysage du quartier, il s'agira :

- D'implanter les constructions parallèlement ou perpendiculairement à la RD92A
- De conserver l'arbre identifiée sur le schéma d'aménagement
- De planter une haie champêtre le long de la RD92A et en limite Nord-Est afin de préserver la perception végétale de l'entrée de bourg.

## SECTEUR 2

- **Densité brute et nombre de logements**

Le secteur accueillera deux logements individuels.

- **Accès et desserte**

Les accès se feront par le Chemin Louxis et seront mutualisés ou groupés.



### Éléments de contexte

- Périimètre de l'OAP
- Fossé ou talus à conserver
- Végétation existante à conserver
- Patrimoine à préserver
- Muret existant à conserver

### Principes de composition urbaine et paysagère

- Voirie
- Voie douce
- Espaces verts
- Espaces communs
- Plantation d'arbres
- Plantation de haie champêtre
- Accès
- Accès mutualisés ou groupés
- Murets à créer

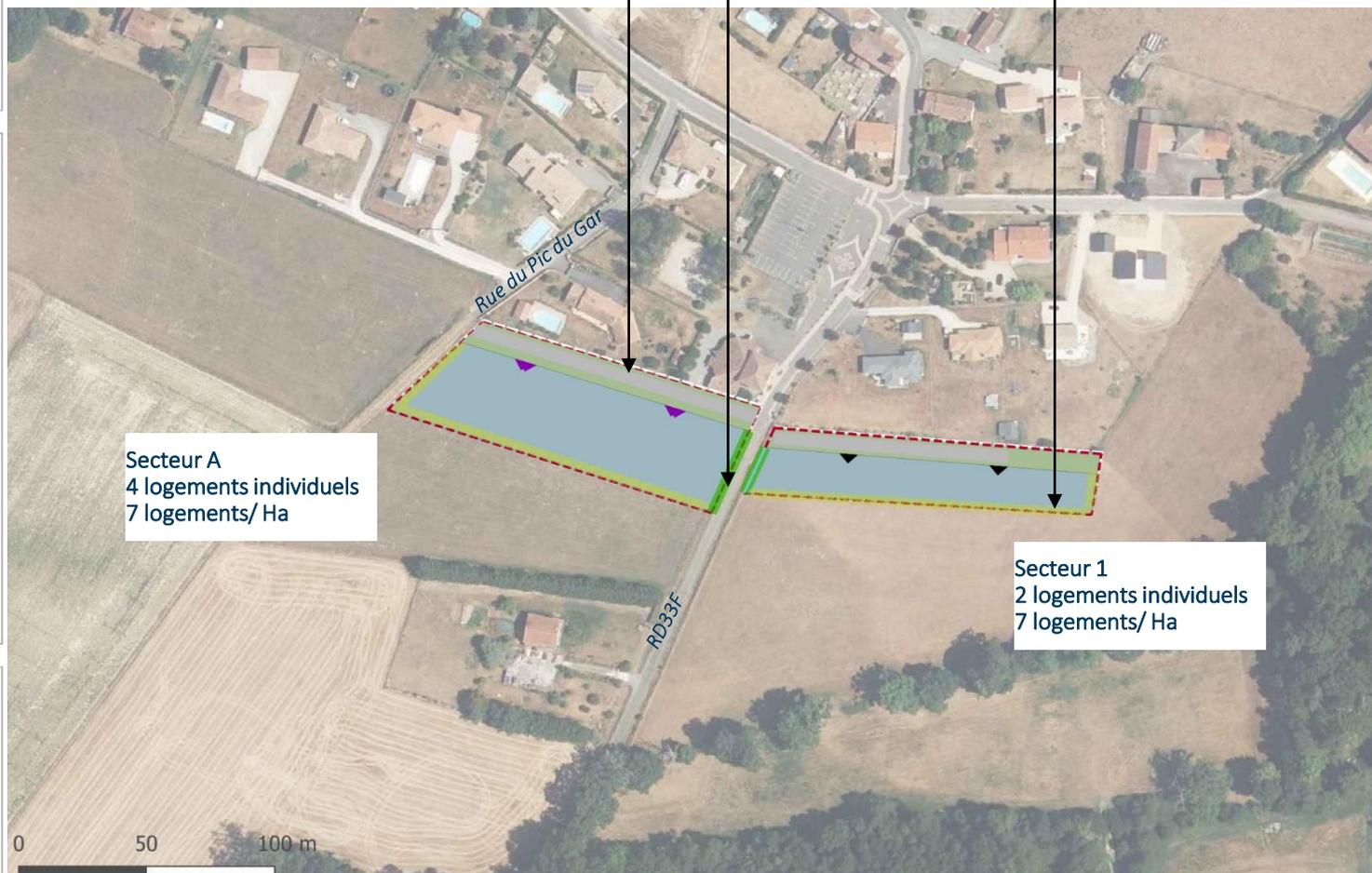
### Formes urbaines

- Lots à vocation d'habitat individuel
- Lots à vocation d'habitat groupé
- Lots à vocation d'habitat collectif

Voie à créer, desserte par le Nord  
intégrée dans le bourg

Haie en limite pour intégration des  
constructions en entrée de bourg

Fossé et talus à préserver



Secteur A  
4 logements individuels  
7 logements/ Ha

Secteur 1  
2 logements individuels  
7 logements/ Ha



## SECTEUR A

### 1- Organisation globale du site

- **Accès et desserte**

Les accès se feront par la création d'une voie reliant la Rue du Pic du Gar à la RD33F, en partie Nord du secteur, comme représenté sur le schéma d'aménagement. Depuis cette voie, les accès seront mutualisés ou groupés.

- **Formes urbaines**

Le secteur sera urbanisé sous la forme de logements individuels.

- **La gestion des eaux pluviales :**

La gestion des eaux pluviales devra se faire à l'échelle du terrain d'assiette du projet, en favorisant l'infiltration des eaux.

- **Densité brute et nombre de logements**

Le secteur représente une surface d'environ 0,54 ha. La densité moyenne recherchée sur cette zone est de 7 logements par hectare soit un potentiel de 4 logements.

- **Insertion paysagère et urbaine**

Afin d'intégrer les constructions dans le paysage du bourg, il s'agira :

- De conserver le fossé et le talus le long de la RD92A ; au contact des ces structures paysagères, on privilégiera les clôtures légères, de type grillage sans soubassement maçonné, pouvant être doublées d'une haie
- De planter une haie champêtre en limite Sud pour préserver la perception végétale de l'entrée de bourg.

### 2- Modalité d'ouverture à l'urbanisation

Le secteur fera l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble, qui pourra être découpée en tranches.



## SECTEUR 1

- **Densité brute et nombre de logements**

**Le secteur accueillera deux logements individuels.**

- **Accès et desserte**

**L'accès se fera par la création d'une voie accessible depuis la RD33F, en partie Nord du secteur, comme représenté sur le schéma d'aménagement.**

- **Insertion paysagère et urbaine**

**Afin d'intégrer les constructions dans le paysage du bourg, il s'agira :**

- **De conserver le fossé et le talus le long de la RD92A ; au contact des ces structures paysagères, on privilégiera les clôtures légères, de type grillage sans soubassement maçonné, pouvant être doublées d'une haie**
- **De planter une haie champêtre en limite Sud pour préserver la perception végétale de l'entrée de bourg.**



## Eléments de contexte

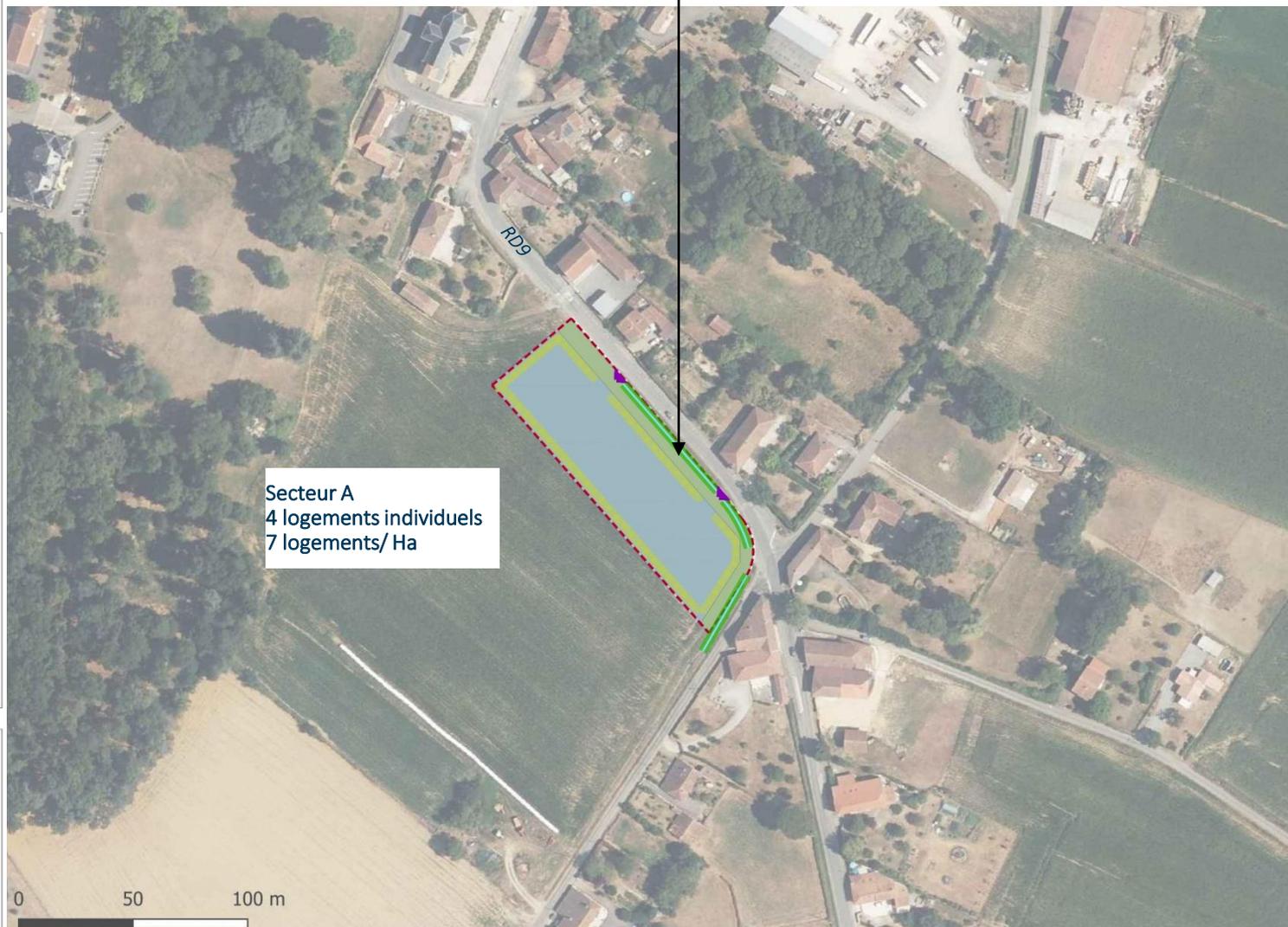
- Périimètre de l'OAAP
- Fossé ou talus à conserver
- Végétation existante à conserver
- Patrimoine à préserver
- Muret existant à conserver

## Principes de composition urbaine et paysagère

- Voirie
- Voie douce
- Espaces verts
- Espaces communs
- Plantation d'arbres
- Plantation de haie champêtre
- Accès
- Accès mutualisés ou groupés
- Murets à créer

## Formes urbaines

- Lots à vocation d'habitat individuel
- Lots à vocation d'habitat groupé
- Lots à vocation d'habitat collectif



Secteur A  
4 logements individuels  
7 logements/ Ha

Fossé et talus à conserver (recul des constructions à prévoir)



## SECTEUR A

### 1- Organisation globale du site

- **Accès et desserte**

Les accès se feront par la RD9 et seront mutualisés ou groupés.

- **Formes urbaines**

Le secteur sera urbanisé sous la forme de logements individuels.

- **La gestion des eaux pluviales :**

La gestion des eaux pluviales devra se faire à l'échelle du terrain d'assiette du projet, en favorisant l'infiltration des eaux.

- **Densité brute et nombre de logements**

Le secteur représente une surface d'environ 0,61 ha. La densité moyenne recherchée sur cette zone est de 7 logements par hectare soit un potentiel de 4 logements.

- **Insertion paysagère et urbaine**

Afin d'intégrer les constructions dans le paysage du bourg, il s'agira :

- De conserver le fossé et le talus le long de la RD9
- De préserver une zone de recul de 5 mètres en pleine terre à l'arrière du fossé, recul à l'arrière duquel sera implantée une haie champêtre en limite des lots
- de planter une haie champêtre sur l'ensemble des limites pour préserver la perception végétale de l'entrée de bourg.

### 2- Modalité d'ouverture à l'urbanisation

L'ouverture à l'urbanisation de la zone ne nécessitant pas la réalisation d'équipement interne, elle se fera au fur et à mesure.



## Eléments de contexte

-  Périimètre de l'OAAP
-  Fossé ou talus à conserver
-  Végétation existante à conserver
-  Patrimoine à préserver
-  Muret existant à conserver

## Principes de composition urbaine et paysagère

-  Voirie
-  Voie douce
-  Espaces verts
-  Espaces communs
-  Plantation d'arbres
-  Plantation de haie champêtre
-  Accès
-  Accès mutualisés ou groupés
-  Murets à créer

## Formes urbaines

-  Lots à vocation d'habitat individuel
-  Lots à vocation d'habitat groupé
-  Lots à vocation d'habitat collectif

## Accès mutualisés ou groupés



**Secteur 1**  
2 logements individuels  
7 logements/ Ha

Chemin Le Coulome

0 50 100 m



### Eléments de contexte

-  Périmètre de l'OAAP
-  Fossé ou talus à conserver
-  Végétation existante à conserver
-  Patrimoine à préserver
-  Muret existant à conserver

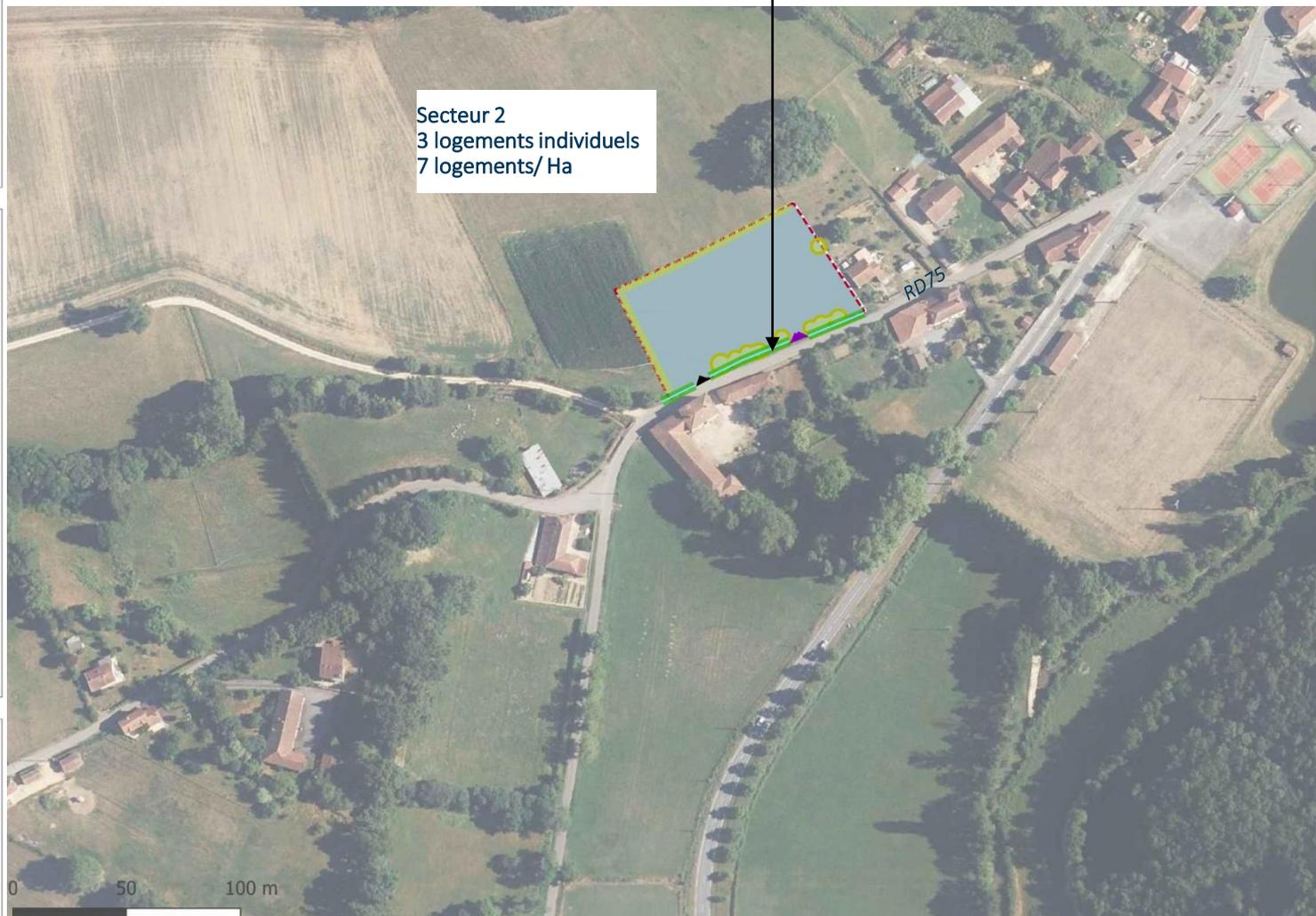
### Principes de composition urbaine et paysagère

-  Voirie
-  Voie douce
-  Espaces verts
-  Espaces communs
-  Plantation d'arbres
-  Plantation de haie champêtre
-  Accès
-  Accès mutualisés ou groupés
-  Murets à créer

### Formes urbaines

-  Lots à vocation d'habitat individuel
-  Lots à vocation d'habitat groupé
-  Lots à vocation d'habitat collectif

Fossé, talus et végétation à conserver





### Éléments de contexte

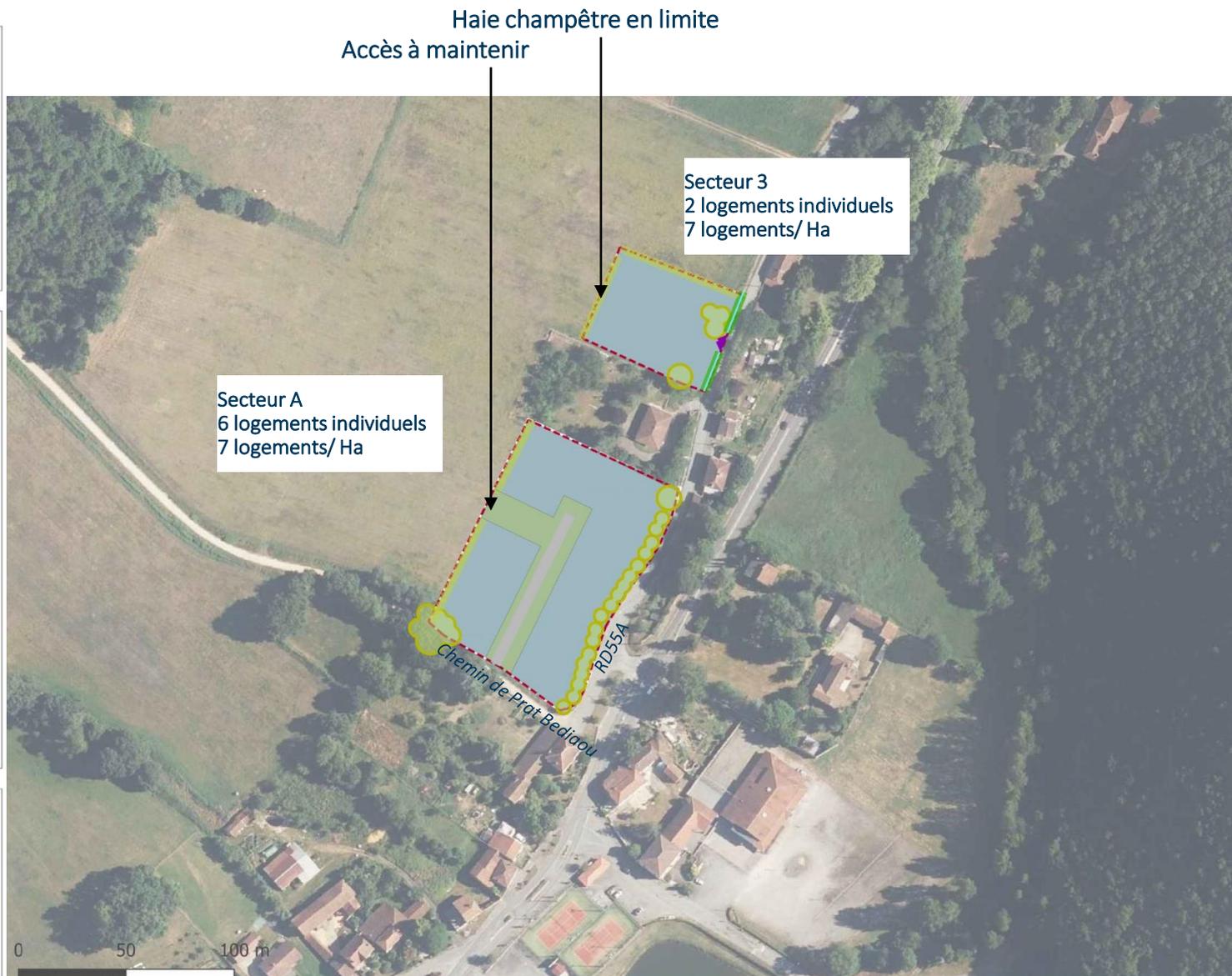
-  Périmètre de l'OAP
-  Fossé ou talus à conserver
-  Végétation existante à conserver
-  Patrimoine à préserver
-  Muret existant à conserver

### Principes de composition urbaine et paysagère

-  Voirie
-  Voie douce
-  Espaces verts
-  Espaces communs
-  Plantation d'arbres
-  Plantation de haie champêtre
-  Accès
-  Accès mutualisés ou groupés
-  Murets à créer

### Formes urbaines

-  Lots à vocation d'habitat individuel
-  Lots à vocation d'habitat groupé
-  Lots à vocation d'habitat collectif



Secteur A  
6 logements individuels  
7 logements/ Ha

Secteur 3  
2 logements individuels  
7 logements/ Ha

Haie champêtre en limite  
Accès à maintenir

Chemin de Prat Bediaou  
RD55A

0 50 100 m



## SECTEUR A

### 1- Organisation globale du site

- **Accès et desserte**

Les accès se feront par la création d'une voie accessible depuis le Chemin de Prat Bediaou, comme représenté sur le schéma d'aménagement. Elle devra pouvoir se prolonger vers l'Ouest.

- **Formes urbaines**

Le secteur sera urbanisé sous la forme de logements individuels.

- **La gestion des eaux pluviales :**

La gestion des eaux pluviales devra se faire à l'échelle du terrain d'assiette du projet, en favorisant l'infiltration des eaux.

- **Densité brute et nombre de logements**

Le secteur représente une surface d'environ 0,85 ha. La densité moyenne recherchée sur cette zone est de 7 logements par hectare soit un potentiel de 6 logements.

- **Insertion paysagère et urbaine**

Afin d'intégrer les constructions dans le paysage du bourg, il s'agira :

- De préserver la végétation identifiée sur le schéma d'aménagement ; au contact de la végétation conservée, on privilégiera les clôtures légères, de type grillage sans soubassement maçonné
- De prévoir de larges espaces enherbés le long des voies, pour préserver l'image champêtre et infiltrer les eaux pluviales
- De planter une haie champêtre en limite Nord-Ouest, en continuité de l'existant

### 2- Modalité d'ouverture à l'urbanisation

Le secteur fera l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble, qui pourra être découpée en tranches.



## SECTEUR 1

- **Densité brute et nombre de logements**

Le secteur accueillera deux logements individuels.

- **Accès et desserte**

Les accès se feront par le Chemin de Coulome et ils seront mutualisés ou groupés.

- **Insertion paysagère et urbaine**

Afin d'intégrer les constructions dans le paysage du bourg, il s'agira :

- De conserver l'arbre identifié sur le schéma d'aménagement
- De planter une haie champêtre en limite Nord.

## SECTEUR 2

- **Densité brute et nombre de logements**

Le secteur accueillera trois logements individuels.

- **Accès et desserte**

Les accès se feront par la RD75. Ils seront mutualisés ou groupés pour deux d'entre eux.

- **Insertion paysagère et urbaine**

Afin d'intégrer les constructions dans le paysage du bourg, il s'agira :

- De conserver l'arbre identifié sur le schéma d'aménagement
- De préserver le fossé, le talus et la végétation en bordure de la RD75 ; au contact de ces structures paysagères, on privilégiera les clôtures légères, de type grillage sans soubassement maçonné
- De planter une haie champêtre en limite Ouest et Nord, en transition avec l'espace agricole.



## SECTEUR 3

- **Densité brute et nombre de logements**

**Le secteur accueillera deux logements individuels.**

- **Accès et desserte**

**Les accès se feront par la RD55A et seront mutualisés ou groupés.**

- **Insertion paysagère et urbaine**

**Afin d'intégrer les constructions dans le paysage du bourg, il s'agira :**

- De conserver les arbres identifiés sur le schéma d'aménagement
- De préserver le talus le long de la RD55A ; à l'arrière du talus, on privilégiera les clôtures légères, de type grillage sans soubassement maçonné, pouvant être doublées d'une haie
- De planter une haie champêtre en limite Nord et Ouest, en transition avec les espaces agricoles.



## Éléments de contexte

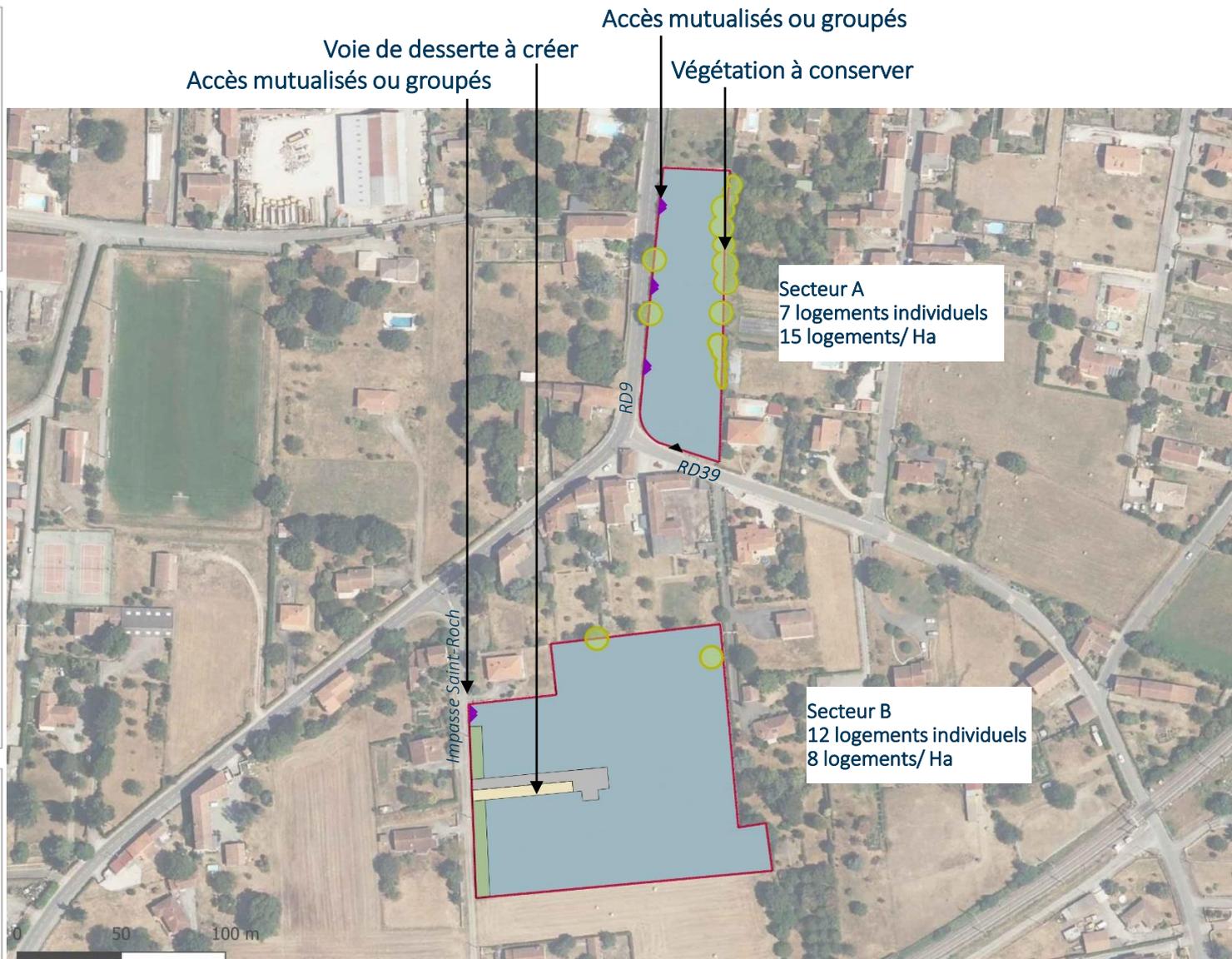
- Périimètre de l'OAP
- Fossé ou talus à conserver
- Végétation existante à conserver
- Patrimoine à préserver
- Muret existant à conserver

## Principes de composition urbaine et paysagère

- Voirie
- Voie douce
- Espaces verts
- Espaces communs
- Plantation d'arbres
- Plantation de haie champêtre
- Accès
- Accès mutualisés ou groupés
- Murets à créer

## Formes urbaines

- Lots à vocation d'habitat individuel
- Lots à vocation d'habitat groupé
- Lots à vocation d'habitat collectif





## SECTEUR A

### 1- Organisation globale du site

- **Accès et desserte**

Les accès se feront par la RD9 et seront mutualisés ou groupés. Un accès est aussi autorisé sur la RD39, comme représenté sur le schéma d'aménagement.

- **Formes urbaines**

Le secteur sera urbanisé sous la forme de logements individuels ou groupés.

- **La gestion des eaux pluviales :**

La gestion des eaux pluviales devra se faire à l'échelle du terrain d'assiette du projet, en favorisant l'infiltration des eaux.

- **Densité brute et nombre de logements**

Le secteur représente une surface d'environ 0,48 ha. La densité moyenne recherchée sur cette zone est de 15 logements par hectare soit un potentiel de 7 logements.

- **Insertion paysagère et urbaine**

Afin d'intégrer les constructions dans le paysage du bourg, il s'agira :

- De préserver la végétation identifiée sur le schéma d'aménagement

### 2- Modalité d'ouverture à l'urbanisation

Le secteur fera l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble, qui pourra être découpée en tranches.



## SECTEUR B

### 1- Organisation globale du site

- **Accès et desserte**

Les accès se feront par la création d'une voie de desserte accessible depuis l'impasse Saint-Roch. La partie Nord du secteur sera desservie par des accès mutualisés ou groupés.

- **Formes urbaines**

Le secteur sera urbanisé sous la forme de logements individuels.

- **La gestion des eaux pluviales :**

La gestion des eaux pluviales devra se faire à l'échelle du terrain d'assiette du projet, en favorisant l'infiltration des eaux.

- **Densité brute et nombre de logements**

Le secteur représente une surface d'environ 1,4 ha. La densité moyenne recherchée sur cette zone est de 8 logements par hectare soit un potentiel de 12 logements.

- **Insertion paysagère et urbaine**

Afin d'intégrer les constructions dans le paysage du bourg, il s'agira :

- De préserver la végétation identifiée sur le schéma d'aménagement ; au contact de la végétation conservée, on privilégiera les clôtures légères, de type grillage sans soubassement maçonné
- De prévoir un espace de recul végétalisé de 5 mètres de large le long de l'impasse Saint-Roch.

### 2- Modalité d'ouverture à l'urbanisation

Le secteur fera l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble, qui pourra être découpée en tranches.



Fossé à conserver

## Eléments de contexte

- Périimètre de l'OAAP
- Fossé ou talus à conserver
- Végétation existante à conserver
- Patrimoine à préserver
- Muret existant à conserver

## Principes de composition urbaine et paysagère

- Voirie
- Voie douce
- Espaces verts
- Espaces communs
- Plantation d'arbres
- Plantation de haie champêtre
- Accès
- Accès mutualisés ou groupés
- Murets à créer

## Formes urbaines

- Lots à vocation d'habitat individuel
- Lots à vocation d'habitat groupé
- Lots à vocation d'habitat collectif



Secteur A  
4 logements individuels  
13 logements/ Ha



Mur à créer en façade sur rue

Voie de desserte de type cour pour  
permettre le retournement des  
voitures

### Éléments de contexte

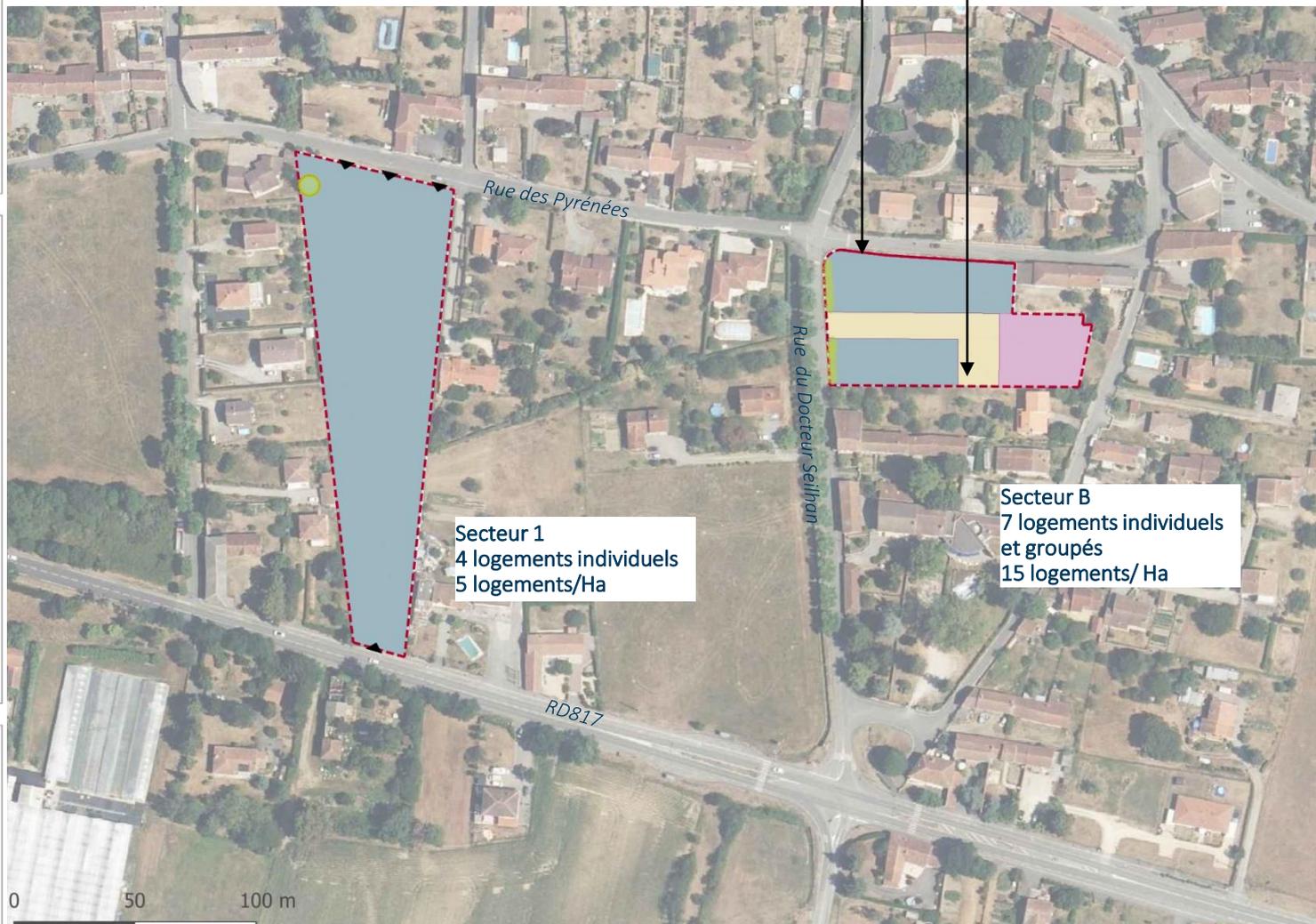
- Périimètre de l'OAAP
- Fossé ou talus à conserver
- Végétation existante à conserver
- Patrimoine à préserver
- Muret existant à conserver

### Principes de composition urbaine et paysagère

- Voirie
- Voie douce
- Espaces verts
- Espaces communs
- Plantation d'arbres
- Plantation de haie champêtre
- Accès
- Accès mutualisés ou groupés
- Murets à créer

### Formes urbaines

- Lots à vocation d'habitat individuel
- Lots à vocation d'habitat groupé
- Lots à vocation d'habitat collectif





## Éléments de contexte

- Périimètre de l'OA
- Fossé ou talus à conserver
- Végétation existante à conserver
- Patrimoine à préserver
- Muret existant à conserver

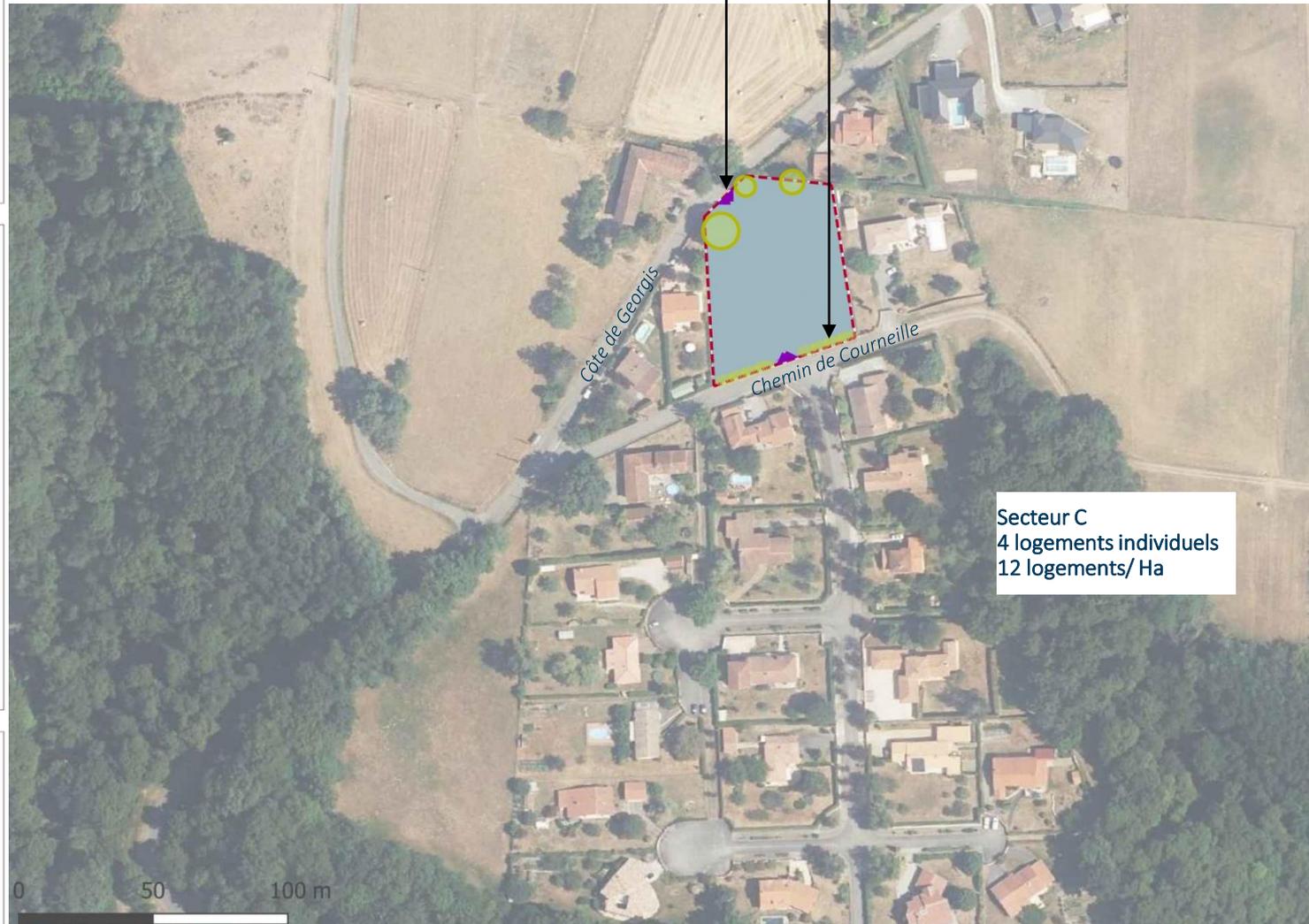
## Principes de composition urbaine et paysagère

- Voirie
- Voie douce
- Espaces verts
- Espaces communs
- Plantation d'arbres
- Plantation de haie champêtre
- Accès
- Accès mutualisés ou groupés
- Murets à créer

## Formes urbaines

- Lots à vocation d'habitat individuel
- Lots à vocation d'habitat groupé
- Lots à vocation d'habitat collectif

Accès mutualisés ou groupés  
Haie en limite



Secteur C  
4 logements individuels  
12 logements/ Ha



## Possibilité de prolonger la desserte

### Éléments de contexte

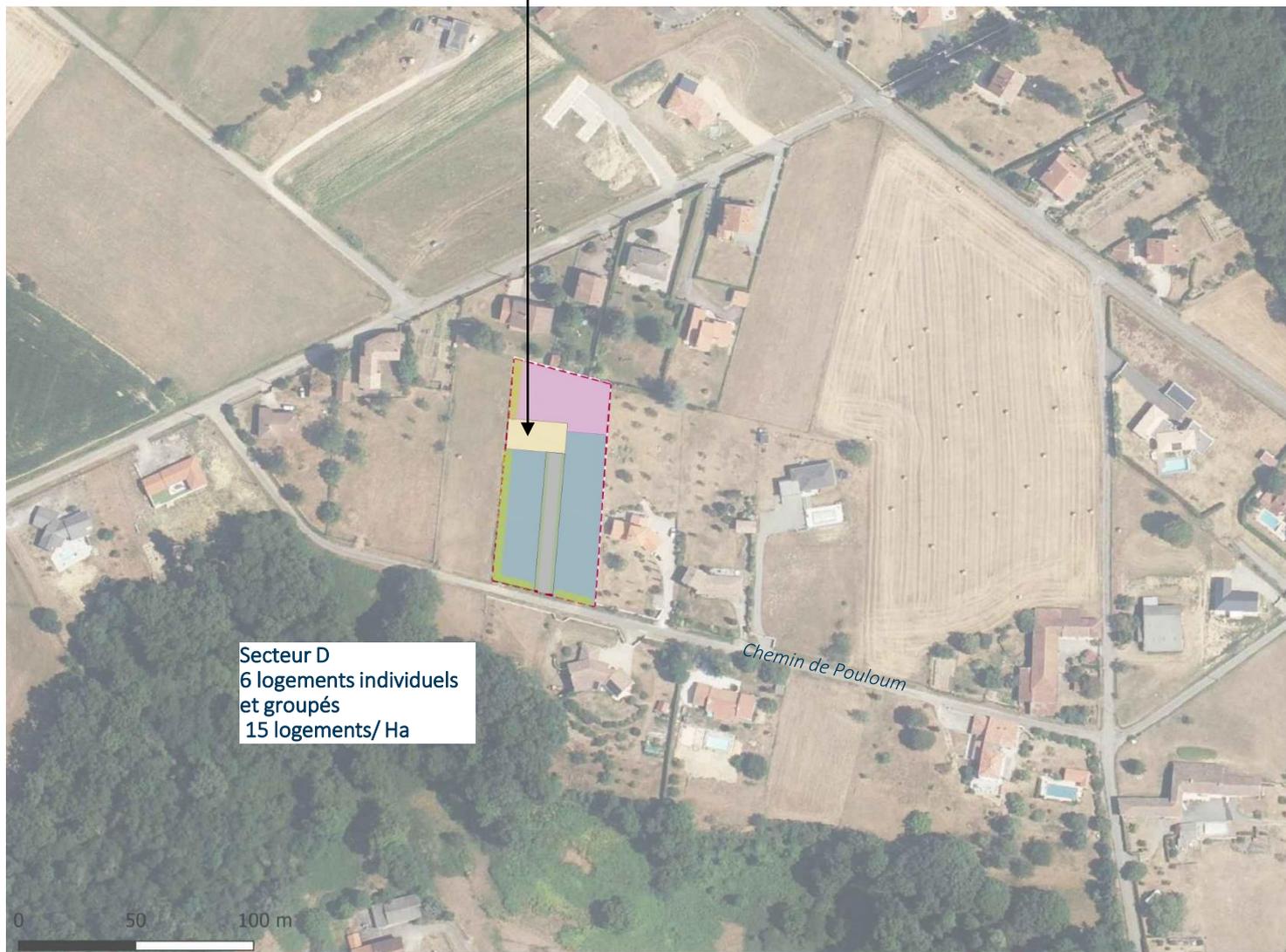
- Périimètre de l'OAOP
- Fossé ou talus à conserver
- Végétation existante à conserver
- Patrimoine à préserver
- Muret existant à conserver

### Principes de composition urbaine et paysagère

- Voirie
- Voie douce
- Espaces verts
- Espaces communs
- Plantation d'arbres
- Plantation de haie champêtre
- Accès
- Accès mutualisés ou groupés
- Murets à créer

### Formes urbaines

- Lots à vocation d'habitat individuel
- Lots à vocation d'habitat groupé
- Lots à vocation d'habitat collectif



**Secteur D**  
6 logements individuels  
et groupés  
15 logements/ Ha



## SECTEUR A

### 1- Organisation globale du site

- **Accès et desserte**

Les accès se feront par la création d'une voie accessible depuis la Rue des Bourdalats.

- **Formes urbaines**

Le secteur sera urbanisé sous la forme de logements individuels ou groupés.

- **La gestion des eaux pluviales :**

La gestion des eaux pluviales devra se faire à l'échelle du terrain d'assiette du projet, en favorisant l'infiltration des eaux.

- **Densité brute et nombre de logements**

Le secteur représente une surface d'environ 0,3 ha. La densité moyenne recherchée sur cette zone est de 13 logements par hectare soit un potentiel de 4 logements.

- **Insertion paysagère et urbaine**

Afin d'intégrer les constructions dans le paysage du bourg, il s'agira :

- De préserver la végétation identifiée sur le schéma d'aménagement
- De conserver le fossé le long de la Rue des Bourdalats ; à l'arrière du fossé, on privilégiera les clôtures légères, de type grillage sans soubassement maçonné, doublées d'une haie.

### 2- Modalité d'ouverture à l'urbanisation

Le secteur fera l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble, qui pourra être découpée en tranches.



## SECTEUR B

### 1- Organisation globale du site

- **Accès et desserte**

Les accès se feront par la création d'une voie accessible depuis la Rue du Docteur Seilhan. Cette voie sera traitée comme une cour et devra permettre le retournement des véhicules.

- **Formes urbaines**

Le secteur sera urbanisé sous la forme de logements individuels et groupés.

- **La gestion des eaux pluviales :**

La gestion des eaux pluviales devra se faire à l'échelle du terrain d'assiette du projet, en favorisant l'infiltration des eaux.

- **Densité brute et nombre de logements**

Le secteur représente une surface d'environ 0,5 ha. La densité moyenne recherchée sur cette zone est de 15 logements par hectare soit un potentiel de 7 à 8 logements.

- **Insertion paysagère et urbaine**

Afin d'intégrer les constructions dans le paysage du bourg, il s'agira :

- De créer une cour de desserte faisant référence au vocabulaire des espaces publics (en évitant le traitement routier de type enrobé + bordure) ; on recherchera l'utilisation de matériaux perméables
- De planter une haie champêtre en limite Ouest.

### 2- Modalité d'ouverture à l'urbanisation

Le secteur fera l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble, qui pourra être découpée en tranches.



## SECTEUR C

### 1- Organisation globale du site

- **Accès et desserte**

Les accès se feront par la Côte de Georgis et par le Chemin de Courneille. Ils seront mutualisés ou groupés par deux.

- **Formes urbaines**

Le secteur sera urbanisé sous la forme de logements individuels.

- **La gestion des eaux pluviales :**

La gestion des eaux pluviales devra se faire à l'échelle du terrain d'assiette du projet, en favorisant l'infiltration des eaux.

- **Densité brute et nombre de logements**

Le secteur représente une surface d'environ 0,33 ha. La densité moyenne recherchée sur cette zone est de 12 logements par hectare soit un potentiel de 4 logements.

- **Insertion paysagère et urbaine**

Afin d'intégrer les constructions dans le paysage du bourg, il s'agira :

- De conserver la végétation identifiée sur le schéma d'aménagement
- De planter une haie champêtre en limite Sud.

### 2- Modalité d'ouverture à l'urbanisation

L'ouverture à l'urbanisation de la zone ne nécessitant pas la réalisation d'équipement interne, elle se fera au fur et à mesure.



## SECTEUR D

### 1- Organisation globale du site

- **Accès et desserte**

Les accès se feront par la création d'une voie accessible depuis le Chemin de Pouloum. Cette voie sera prolongée par un espace commun de type placette, permettant le retournement des véhicules. La placette permettra une continuité du développement urbain à plus long terme.

- **Formes urbaines**

Le secteur sera urbanisé sous la forme de logements individuels et groupés.

- **La gestion des eaux pluviales :**

La gestion des eaux pluviales devra se faire à l'échelle du terrain d'assiette du projet, en favorisant l'infiltration des eaux.

- **Densité brute et nombre de logements**

Le secteur représente une surface d'environ 0,4 ha. La densité moyenne recherchée sur cette zone est de 15 logements par hectare soit un potentiel de 6 logements.

- **Insertion paysagère et urbaine**

Afin d'intégrer les constructions dans le paysage du bourg, il s'agira :

- De concevoir la placette en faisant référence au vocabulaire des espaces publics (en évitant le traitement routier de type enrobé + bordure) ; on recherchera l'utilisation de matériaux perméables
- De planter une haie champêtre en limite Ouest et Sud.

### 2- Modalité d'ouverture à l'urbanisation

Le secteur fera l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble, qui pourra être découpée en tranches.



## SECTEUR 1

- **Densité brute et nombre de logements**

**Le secteur accueillera quatre logements individuels.**

- **Accès et desserte**

**Les accès pourront se faire par la Rue des Pyrénées et par la RD817.**

- **Insertion paysagère et urbaine**

**Afin d'intégrer les constructions dans le paysage du bourg, il s'agira de conserver l'arbre identifié sur le schéma d'aménagement.**

Envoyé en préfecture le 15/03/2024

Reçu en préfecture le 15/03/2024

Publié le 15/03/2024

ID : 031-200072643-20240314-2024054-DE



CŒUR & COTEAUX  
**COMMINGES**  
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES

## Communauté de Communes Cœur & Coteaux Comminges



### ***Pièce 3B***

## ***Orientations d'Aménagement et de Programmation Sectorielles « économiques » - CŒUR ET PLAINE DE GARONNE***



## Eléments de contexte

- Périmètre de l'OAP
- Fossé ou talus à conserver
- Végétation existante à conserver
- ◆ Patrimoine à préserver
- Muret existant à conserver

## Principes de composition urbaine et paysagère

- Voirie
- Voie douce
- Espaces verts
- Espaces communs
- Plantation d'arbres
- Plantation de haie champêtre
- ▶ Accès
- ▶ Accès mutualisés ou groupés
- Murets à créer

## Formes urbaines

- Lots à vocation d'habitat individuel
- Lots à vocation d'habitat groupé
- Lots à vocation d'habitat collectif
- Lots à vocation d'équipement
- Lots à vocation économique





- **Accès et desserte**

Les accès se feront depuis la RD21 et seront mutualisés ou groupés.

- **La gestion des eaux pluviales :**

La gestion des eaux pluviales devra se faire à l'échelle du terrain d'assiette du projet, en favorisant l'infiltration des eaux.

- **Insertion paysagère et urbaine**

Afin d'intégrer les constructions dans le paysage de l'entrée de bourg, il s'agira :

- D'implanter les constructions parallèlement ou perpendiculairement à la RD21
- De prévoir un recul des constructions de 30 mètres de l'axe de la RD21
- De conserver le fossé existant le long de la RD21
- de prévoir une bande de 5 mètres depuis la limite parcellaire Nord, maintenue en pleine terre et végétalisée, de préférence sous la forme d'une prairie.



## Eléments de contexte

- Périmètre de l'OAP
- ▬ Fossé ou talus à conserver
- Végétation existante à conserver
- ◆ Patrimoine à préserver
- ▬ Muret existant à conserver

## Principes de composition urbaine et paysagère

- ▬ Voirie
- ▬ Voie douce
- ▬ Espaces verts
- ▬ Espaces communs
- Plantation d'arbres
- ▬ Plantation de haie champêtre
- ▶ Accès
- ▶ Accès mutualisés ou groupés
- ▬ Murets à créer

## Formes urbaines

- ▬ Lots à vocation d'habitat individuel
- ▬ Lots à vocation d'habitat groupé
- ▬ Lots à vocation d'habitat collectif
- ▬ Lots à vocation d'équipement
- ▬ Lots à vocation économique





- **Accès et desserte**

L'accès se fera depuis le Sud, par l'intérieur de la zone d'activités.

- **La gestion des eaux pluviales :**

La gestion des eaux pluviales devra se faire à l'échelle du terrain d'assiette du projet, en favorisant l'infiltration des eaux.

- **Insertion paysagère et urbaine**

Afin d'intégrer les constructions dans le paysage du bourg, il s'agira :

- De prévoir un recul des constructions de 30 mètres de l'axe de la RD34, recul qui sera maintenu en pleine terre et végétalisé, de préférence sous la forme d'une prairie ; des plantations d'arbres d'essences locales seront réalisées le long de la RD34
- De prévoir une clôture végétalisée à l'arrière de la zone de recul
- De conserver le fossé existant en limite Sud
- de planter une haie champêtre en limite Nord et Ouest, en transition avec les espaces agricoles.



## Éléments de contexte

- Périmètre de l'OAP
- ▬ Fossé ou talus à conserver
- Végétation existante à conserver
- ◆ Patrimoine à préserver
- ▬ Muret existant à conserver

## Principes de composition urbaine et paysagère

- ▬ Voirie
- ▬ Voie douce
- ▬ Espaces verts
- ▬ Espaces communs
- Plantation d'arbres
- ▬ Plantation de haie champêtre
- ▶ Accès
- ▶ Accès mutualisés ou groupés
- ▬ Murets à créer

## Formes urbaines

- ▬ Lots à vocation d'habitat individuel
- ▬ Lots à vocation d'habitat groupé
- ▬ Lots à vocation d'habitat collectif
- ▬ Lots à vocation d'équipement
- ▬ Lots à vocation économique

Fossé à conserver

Bande végétale de 5 mètres





- **Accès et desserte**

**Les accès se feront depuis la RD633.**

- **La gestion des eaux pluviales :**

**La gestion des eaux pluviales devra se faire à l'échelle du terrain d'assiette du projet, en favorisant l'infiltration des eaux.**

- **Insertion paysagère et urbaine**

**Afin d'intégrer les constructions dans le paysage, il s'agira :**

- **De prévoir un recul des constructions de 5 mètres, de la limite parcellaire le long de la RD633, recul qui sera maintenu en pleine terre et végétalisé, de préférence sous la forme d'une prairie**
- **De conserver le fossé existant le long de la RD633.**



## Éléments de contexte

- Périmètre de l'OAP
- Fossé ou talus à conserver
- Végétation existante à conserver
- Patrimoine à préserver
- Muret existant à conserver

## Principes de composition urbaine et paysagère

- Voirie
- Voie douce
- Espaces verts
- Espaces communs
- Plantation d'arbres
- Plantation de haie champêtre
- Accès
- Accès mutualisés ou groupés
- Murets à créer

## Formes urbaines

- Lots à vocation d'habitat individuel
- Lots à vocation d'habitat groupé
- Lots à vocation d'habitat collectif
- Lots à vocation d'équipement
- Lots à vocation économique





- **Accès et desserte**

La partie Nord de la RD817 sera accessible par la création d'une boucle depuis la Route de la Croix de Cassagne.

La partie Sud fera l'objet de la création de plusieurs voies, comme représenté sur le schéma d'aménagement :

- une voie depuis la Voie de la Chapelle en direction de la RD21J, au droit du chemin rural existant
- une voie depuis la Voie de la Chapelle au Sud du chemin rural existant,
- une voie reliant la Voie de la Chapelle à la Rue des Hirondelles.

Le chemin rural et la voie créée au Sud devront pouvoir se rejoindre à long terme, dans l'objectif d'un prolongement de l'urbanisation. Elles pourront rester en impasse pour l'instant.

D'autre part, l'ensemble des voies créées seront accompagné d'un cheminement piéton perméable, séparé de la chaussée par des noues ou des bandes plantées.

Des cheminements doux seront aussi créés :

- entre le Chemin de la Graouade et la nouvelle voie au droit du chemin rural
- entre la nouvelle voie qui prolonge la Rue des Hirondelles et la Rue des Edelweiss.

L'aménagement de la zone comprendra aussi la requalification des voies existantes.

- **La gestion des eaux pluviales :**

La gestion des eaux pluviales devra se faire à l'échelle du terrain d'assiette du projet, en favorisant l'infiltration des eaux.

- **Insertion paysagère et urbaine**

Afin d'intégrer les constructions dans le paysage, il s'agira :

- De planter des haies champêtres sur les zones de contact entre espace urbanisé et espace agricole
- De conserver le réseau de fossés et de créer des fossés le long des nouvelles voies
- De concevoir les espaces de stationnements VL avec des revêtements végétalisés perméables.

D'autre part, une trame paysagère sera constituée :

- par des plantations d'alignement le long des voies, avec des arbres d'essences locales
- par l'ensemble des fossés
- par de larges surlargeurs enherbées le long des voies
- par un réseau de haies champêtres en structuration du futur parcellaire.

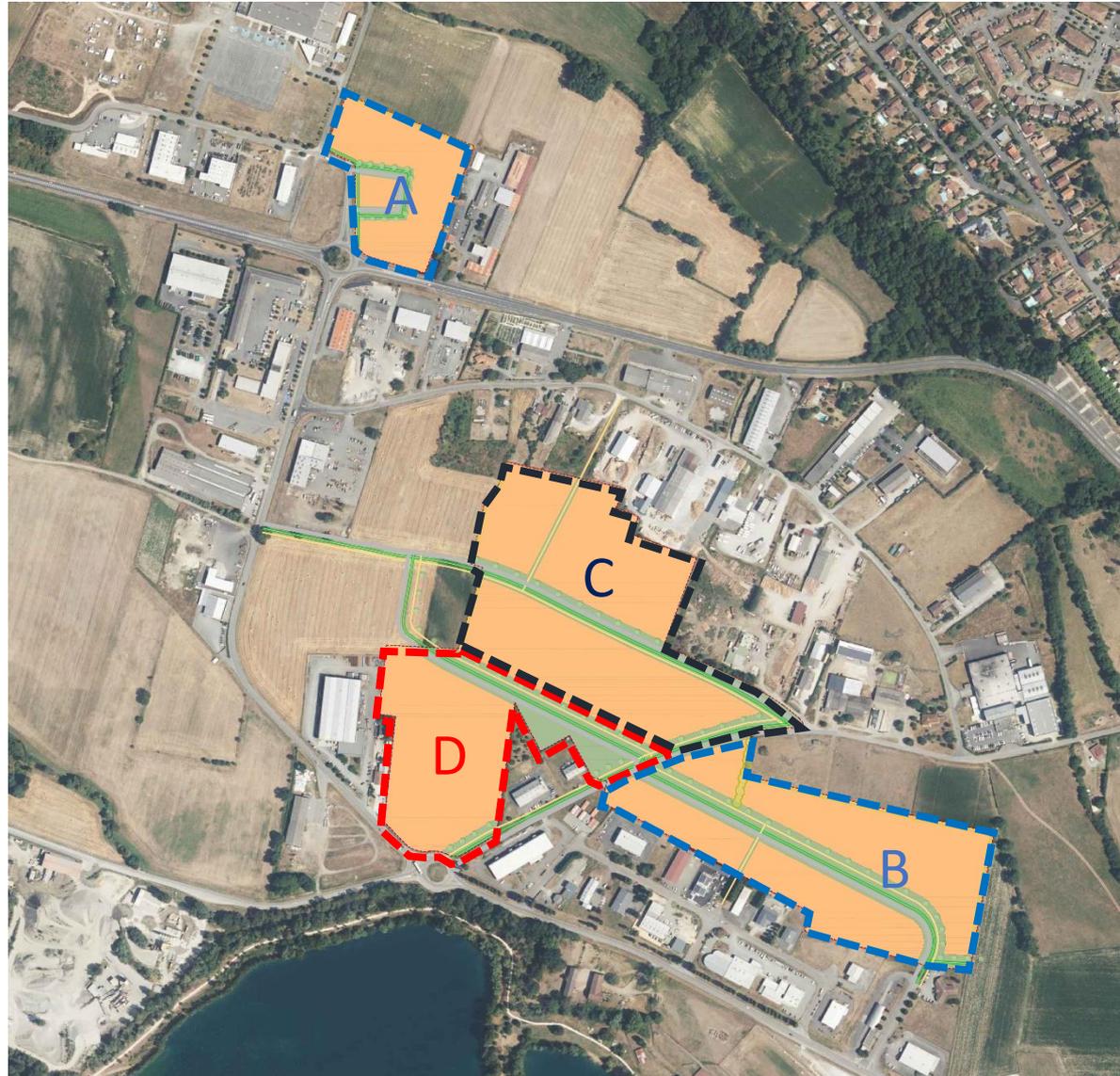


## PROGRAMMATION DU DEVELOPPEMENT DE L'URBANISATION

Les secteurs A et B sont ouverts à l'urbanisation à l'approbation du PLUI.

Le secteur C est ouvert à l'urbanisation à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2026.

Le secteur D est ouvert à l'urbanisation à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2028.





## Préconisations pour les essences végétales



(D'après Arbres et Paysages d'Autan : [https://www.arbresetpaysagesdautan.fr/IMG/pdf/livret\\_paysage\\_final\\_web.pdf](https://www.arbresetpaysagesdautan.fr/IMG/pdf/livret_paysage_final_web.pdf))

Haies composées d'essences variées choisies dans la liste des essences suivantes :

## Essences locales :

Ajonc d'Europe – *Ulex europaeus*  
Aubépine – *Crataegus monogyna*  
Bourdaine – *Frangula alnus*  
Camerisier à balais – *Lonicera xylosteum*  
Chevrefeuille des bois – *Lonicera peryclimum*  
Ciste à feuilles de sauge – *Cistus salvifolius*  
Cornouiller sanguin – *Cornus sanguinea*  
Eglantier – *Rosa canina*  
Fusain d'Europe – *Euonymus europaeus*  
Genêt à balais – *Cytisus scoparius*  
Genévrier – *Juniperus communis*  
Houx – *Ilex aquifolium*  
If commun – *Taxus baccata*  
Néflier – *Mespilus germanica*  
Nerprun – *Rhamnus alaternus*  
Noisetier – *Corylus avellana*  
Prunellier – *Prunus spinosa*  
Sureau – *Sambucus nigra*  
Troène des bois – *Ligustrum vulgare*  
Viorne lantane – *Viburnum lantana*  
Viorne obier – *Viburnum opulus*

## Essences adoptées :

Cognassier – *Cydonia oblonga*  
Laurier noble – *Laurus nobilis*  
Laurier tin – *Viburnum tinus*  
Lilas commun – *Syringa vulgaris*



(D'après Arbres et Paysages d'Autan : [https://www.arbresetpaysagesdautan.fr/IMG/pdf/livret\\_paysage\\_final\\_web.pdf](https://www.arbresetpaysagesdautan.fr/IMG/pdf/livret_paysage_final_web.pdf))

## Essences locales :

Alisier torminal – *Sorbus torminalis*  
Aulne glutineux – *Alnus glutinosa*  
Bouleau blanc – *Betula alba*  
Charme – *Carpinus betulus*  
Chêne commun – *Quercus robur*  
Chêne pubescent – *Quercus pubescens*  
Chêne vert – *Quercus ilex*  
Cormier – *Sorbus domestica*  
Erable champêtre – *Acer campestre*  
Erable de Montpellier – *Acer monspessulanum*  
Erable plane – *Acer platanoides*  
Erable sycomore – *Acer pseudoplatanus*  
Frêne commun – *Fraxinus excelsior*  
Merisier – *Prunus avium*  
Orme champêtre – *Ulmus minor*  
Peuplier noir – *Populus nigra*  
Peuplier tremble – *Populus tremula*  
Pin sylvestre – *Pinus sylvestris*  
Poirier sauvage – *Pyrus pyraster*  
Pommier sauvage – *Malus sylvestris*  
Prunier sauvage – *Prunus domestica*  
Saule blanc – *Salix alba*  
Saule marsault – *Salix caprea*  
Sorbier des oiseleurs – *Sorbus aucuparia*  
Tilleuls des bois – *Tilia cordata*

## Essences adoptées :

Châtaignier – *Castanea sativa*  
Figuier – *Ficus carica*  
Noyer commun – *Juglans regia*  
Pin parasol – *Pinus pinea*  
Platane commun – *Platanus acerifolia*