

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 : 031-200072643-20240314-2024044-DE

Berser
Levrault

Plan Local d'Urbanisme Infracommunautaire :

COTEAUX NORD

PIECE 1 : RAPPORT DE PRESENTATION

Pièce 3A : OAP thématiques

Envoyé en préfecture le 15/03/2024

Reçu en préfecture le 15/03/2024

Publié le 15/03/2024



ID : 031-200072643-20240314-2024044-DE

SOMMAIRE

PREAMBULE	5
1. BIOCLIMATISME ET ENERGIES RENOUVELABLES	9
2. TRAME VERTE ET BLEUE – PAYSAGE	17
Préserver les formations boisées	19
Milieux prairiaux à enjeux fort.....	21
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	25
Ne pas faire obstacle à la fonctionnalité des corridors et favoriser les perméabilités pour le déplacement de la faune et de la flore	25
Privilégier une gestion différenciée/raisonnée des espaces verts et des jardins	26
Avoir un regard sensible sur la Trame Noire	26
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).	26
Préservation des points de vue.....	28

Envoyé en préfecture le 15/03/2024

Reçu en préfecture le 15/03/2024

Publié le 15/03/2024

ID : 031-200072643-20240314-2024044-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 des Coteaux Nord 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 Coteaux Nord 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 : 031-200072643-20240314-2024044-DE



Envoyé en préfecture le 15/03/2024

Reçu en préfecture le 15/03/2024

Publié le 15/03/2024

ID : 031-200072643-20240314-2024044-DE



OAP THEMATIQUES

Envoyé en préfecture le 15/03/2024

Reçu en préfecture le 15/03/2024

Publié le 15/03/2024

ID : 031-200072643-20240314-2024044-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 ;

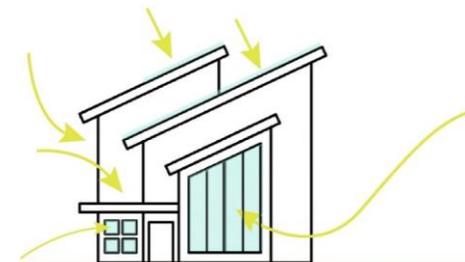
- Axe 1 - Un projet fondé sur la solidarité et la cohérence territoriale
- Axe 2 - Un projet intégré dans son environnement

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)**.



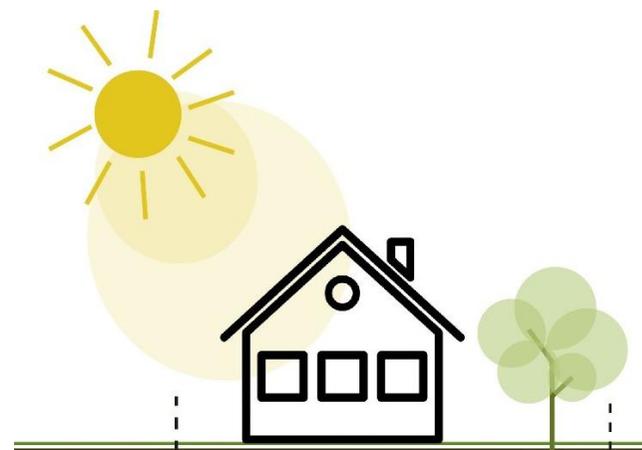
L'objectif est d'obtenir le confort le plus naturel possible en s'inspirant du contexte d'implantation. Cette démarche a un lien direct avec l'utilisation d'énergies renouvelables. Faire preuve de bon sens et observer le paysage et nature qui entoure le projet seront des enjeux majeurs pour développer 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**.

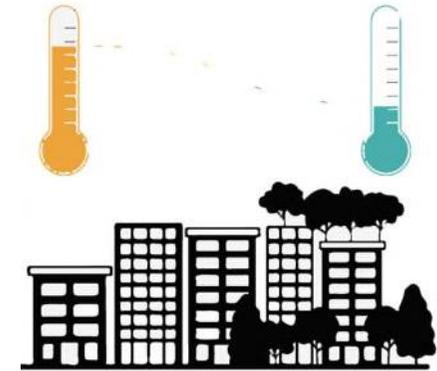
Le bioclimatisme vise à développer des projets novateurs, des architectures riches, originales et même patrimoniales du principe qu'elles développent une qualité énergétique.

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)



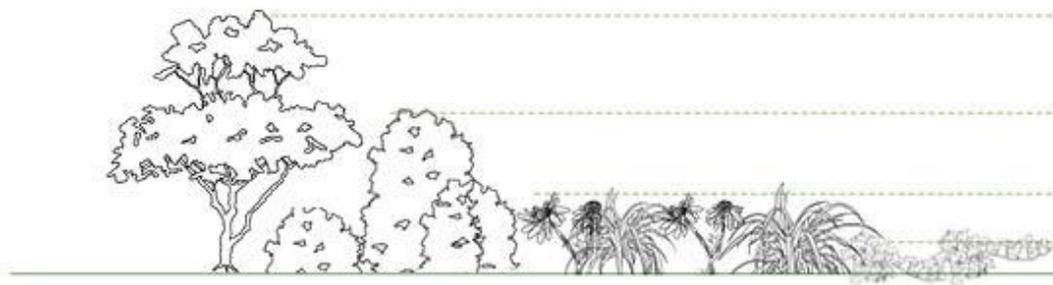
Structures végétales en port libre

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



Energies renouvelables

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, etc., les projets de 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 Nord 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

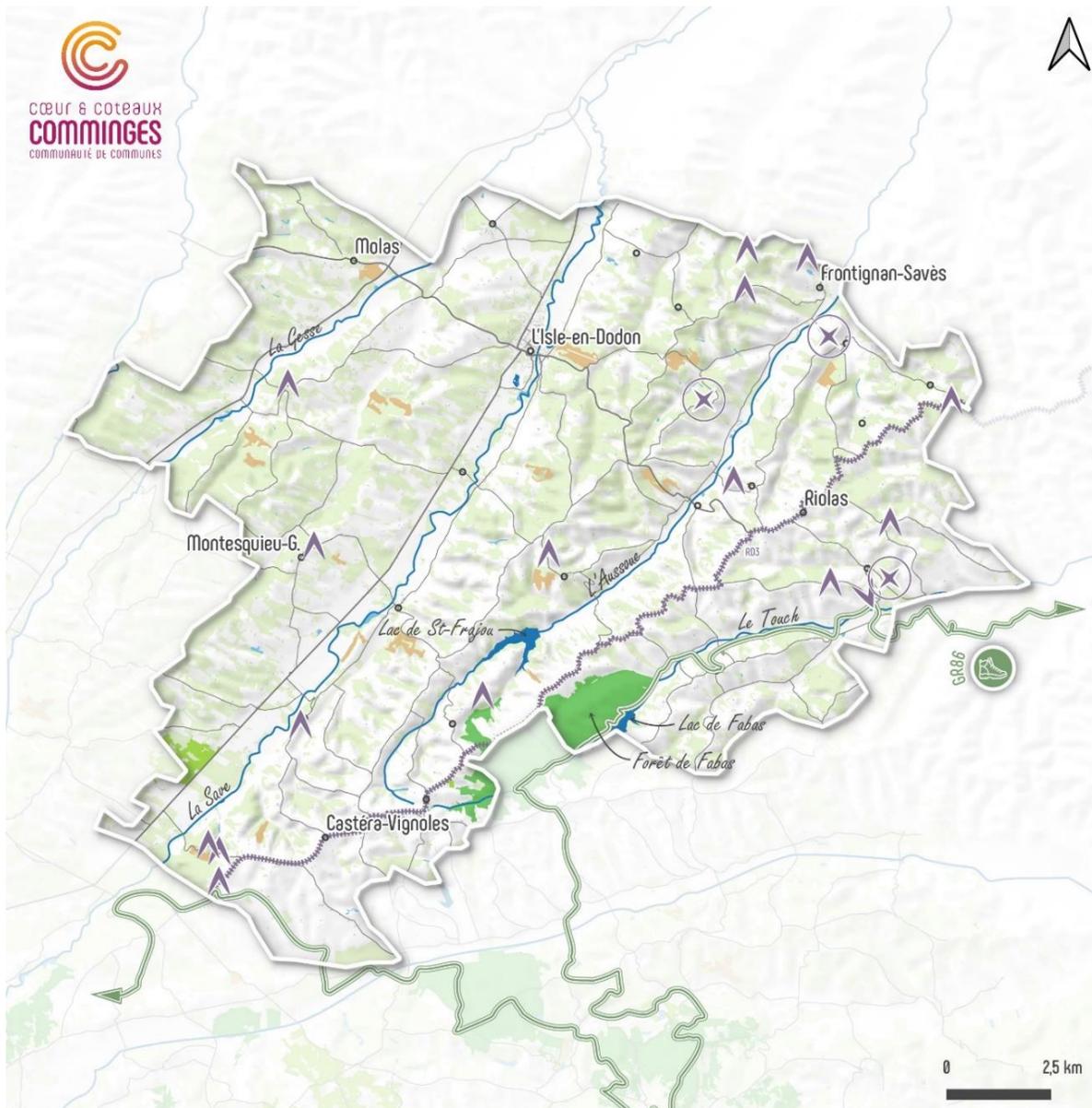
Au sein de ces deux axes, on retrouve dans l'axe 2 des notions qui seront détaillées au sein de cette OAP trame verte et bleu et paysage :

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.



AHE 277

UN PROJET INTÉGRÉ DANS SON ENVIRONNEMENT

L'IDENTITÉ 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

- ▲ Point de vue
- ⊗ Point de vue 360°
- Ligne de crête

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



Préserver la trame verte et bleue et la biodiversité

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 m², 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.

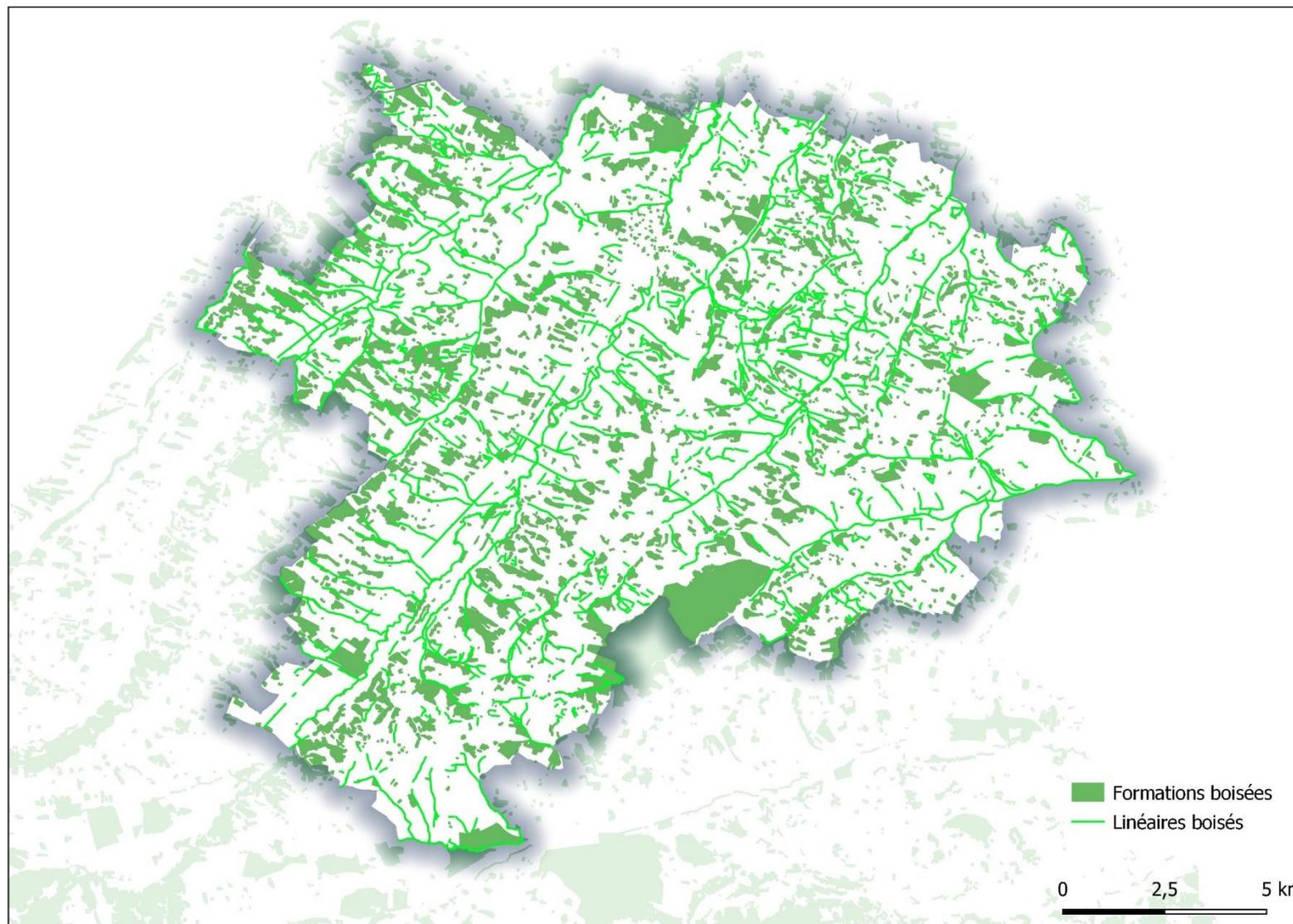
Les objectifs définis ci-après viennent donc compléter ces prescriptions.

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 20m² 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).



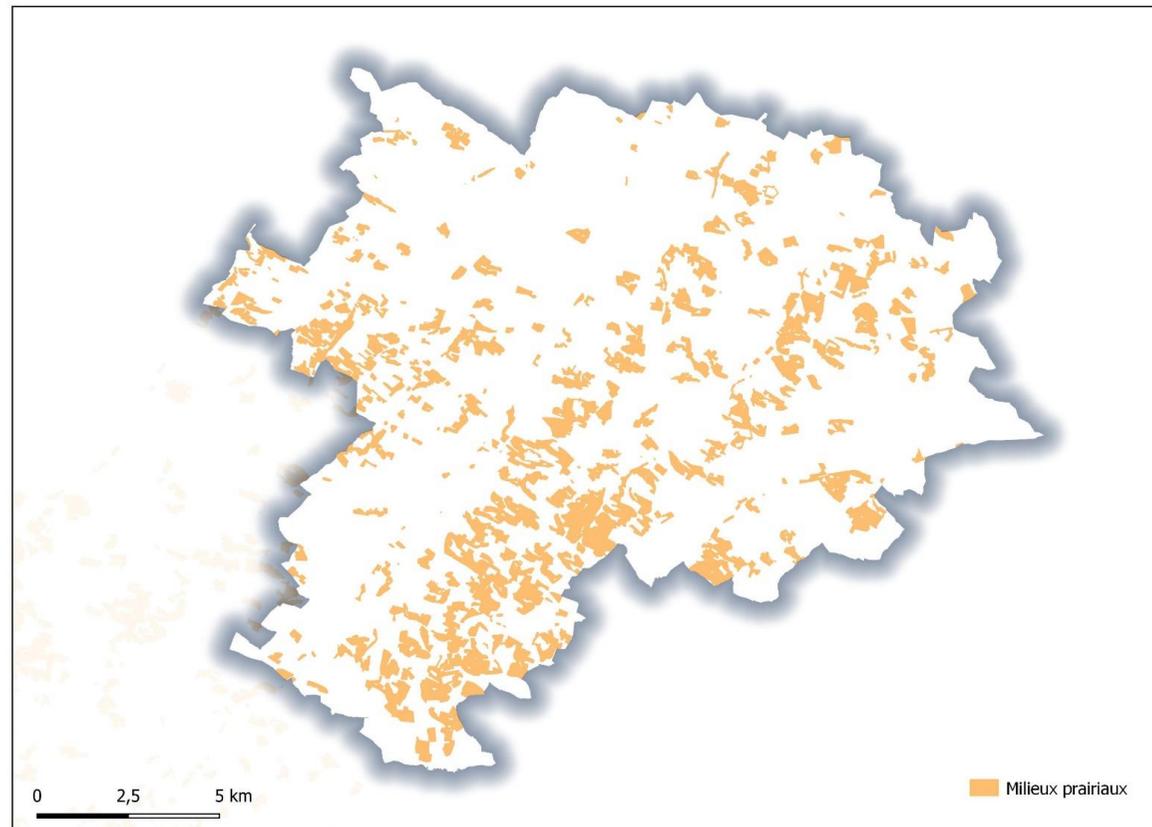
Formations boisées



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.

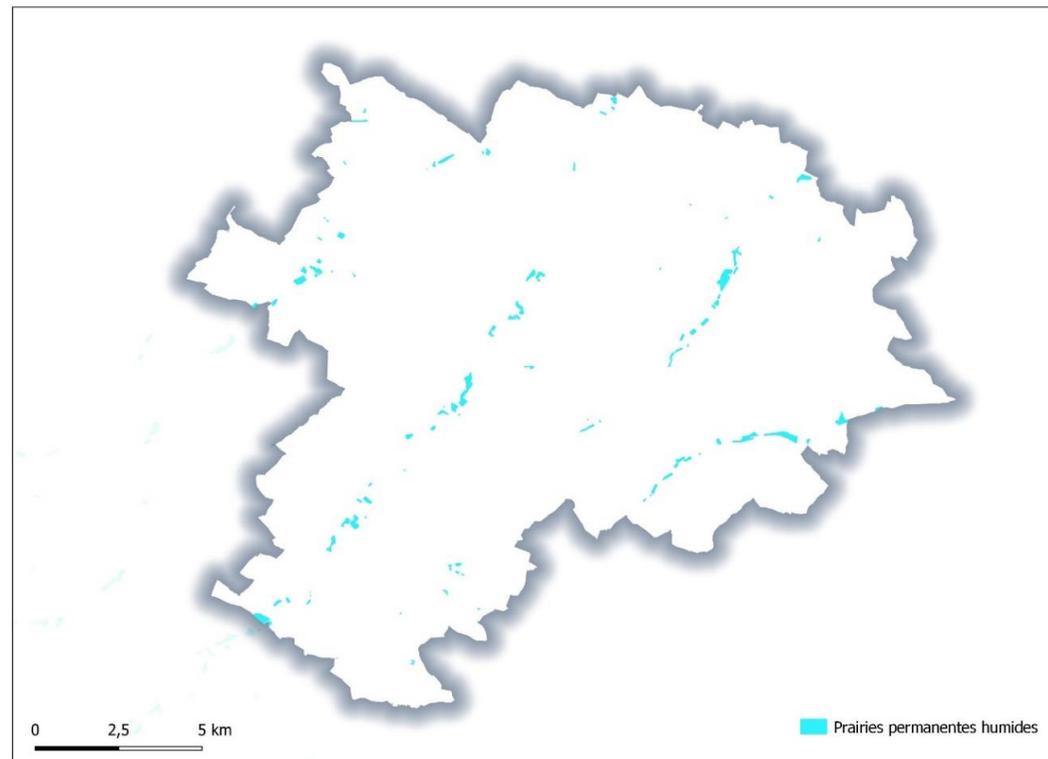


Milieux prairiaux à enjeu fort

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 CN correspond à l'unité géographique des Pyrénées et du Sud-Ouest.

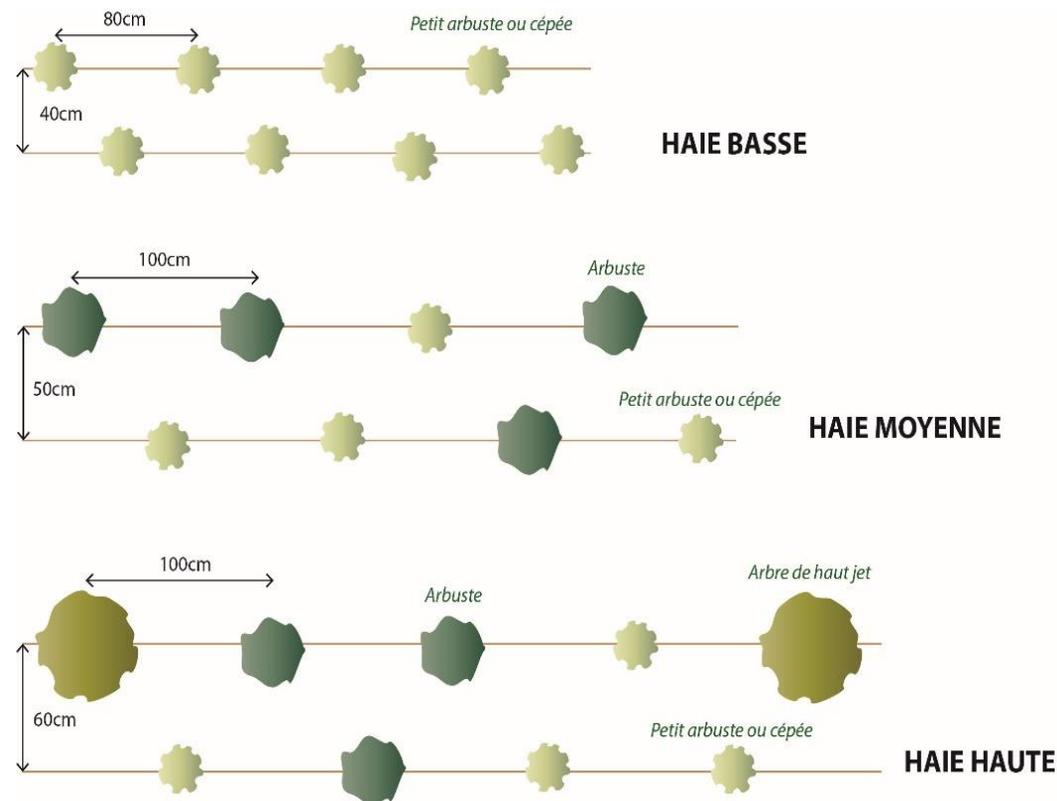
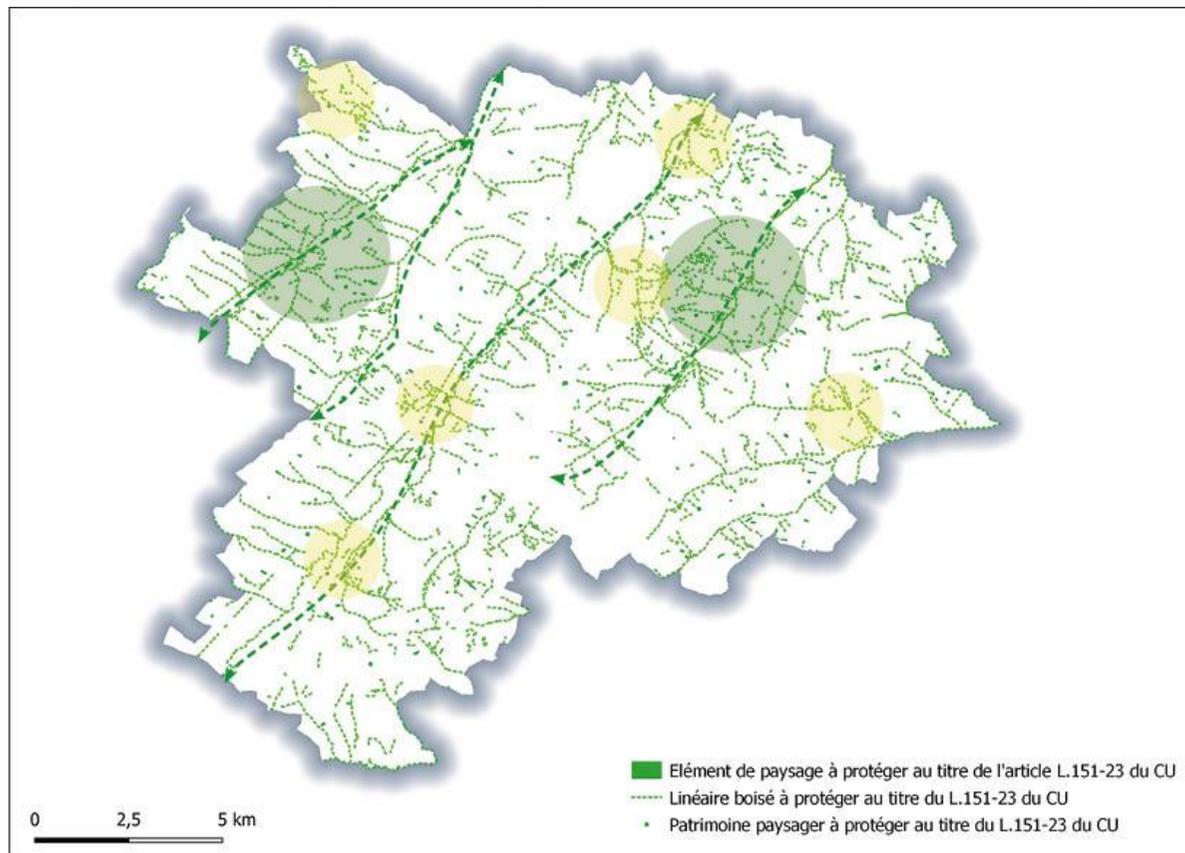


Schéma d'implantation des différents types de haies, vue en haut (© Biotope)

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 sera à réduire au maximum afin de limiter les impacts négatifs d'une gestion des eaux pluviales non maîtrisée en favorisant l'infiltration naturelle des eaux pluviales et préserver la qualité des 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

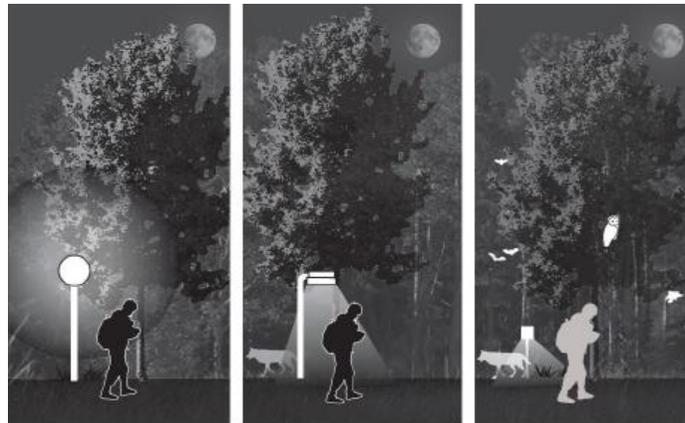
La lumière artificielle est une source de pollution lumineuse pour les humains, et surtout, pour la faune et la flore. En effet, la lumière artificielle provoque une perte et une fragmentation des habitats et affecte les déplacements des espèces animales telles que les chauves-souris, les oiseaux nocturnes, 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 à 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.

Pour les bâtiments agricoles, il s'agira 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.

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.



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 projets.

Envoyé en préfecture le 15/03/2024

Reçu en préfecture le 15/03/2024

Publié le 15/03/2024

ID : 031-200072643-20240314-2024044-DE



CŒUR & COTEAUX
COMMINGES
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES

Communauté de Communes Cœur & Coteaux Comminges



Pièce 3b

Orientations d'Aménagement et de Programmation Sectorielles « habitat » - COTEAUX NORD

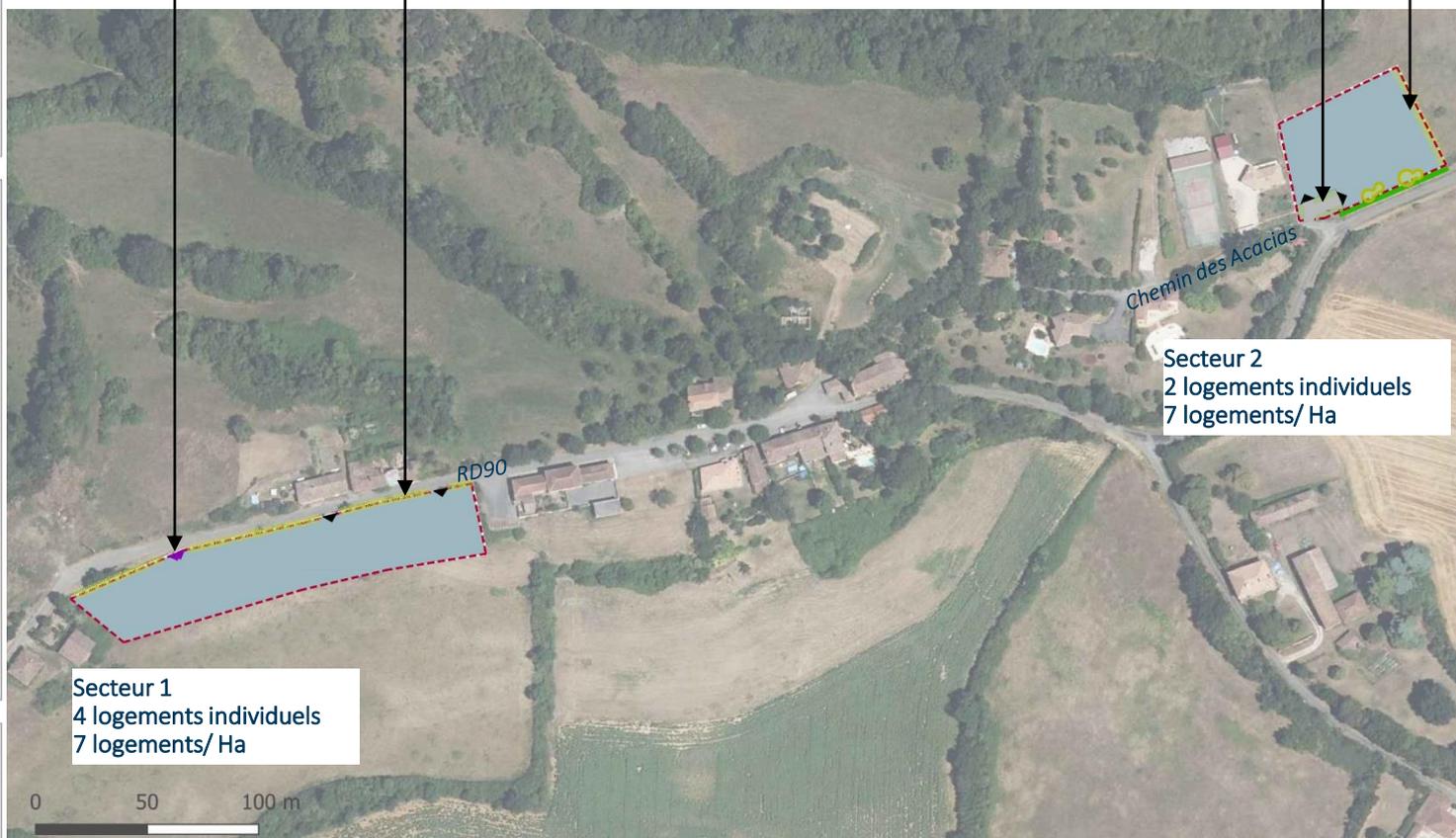


Haie en entrée de bourg

Pas d'entrée sur la RD90 pour préserver le talus

Accès mutualisés ou groupés en partie Ouest

Haie en limite sur rue (prolongement de l'ambiance végétale de du village)



Secteur 1
4 logements individuels
7 logements/ Ha

Secteur 2
2 logements individuels
7 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 1

- **Densité brute et nombre de logements**

Le secteur accueillera quatre logements.

- **Accès et desserte**

Les accès se feront depuis la RD90 ; en partie Ouest, les accès seront mutualisés ou groupés.

- **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 RD90, en privilégiant une implantation sur le Nord des parcelles, à l'image du village rue
- D'implanter une haie champêtre en limite sur la RD90, de manière à prolonger l'ambiance végétale du village

SECTEUR 2

- **Densité brute et nombre de logements**

Le secteur accueillera deux logements.

- **Accès et desserte**

Les accès se feront depuis la rue des Acacias, comme représenté sur le schéma d'aménagement ; aucun accès ne sera autorisé sur la RD90, de manière à conserver le talus et la végétation existante.

- **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 RD90
- De conserver le talus et la végétation existante le long de la RD90 ; au contact de ces structures paysagères conservées, on privilégiera les clôtures légères, de type grillage sans soubassement maçonné, pouvant être doublées d'une haie
- D'implanter une haie champêtre en limite Est, permettant de préserver l'entrée du village.



Eléments de contexte

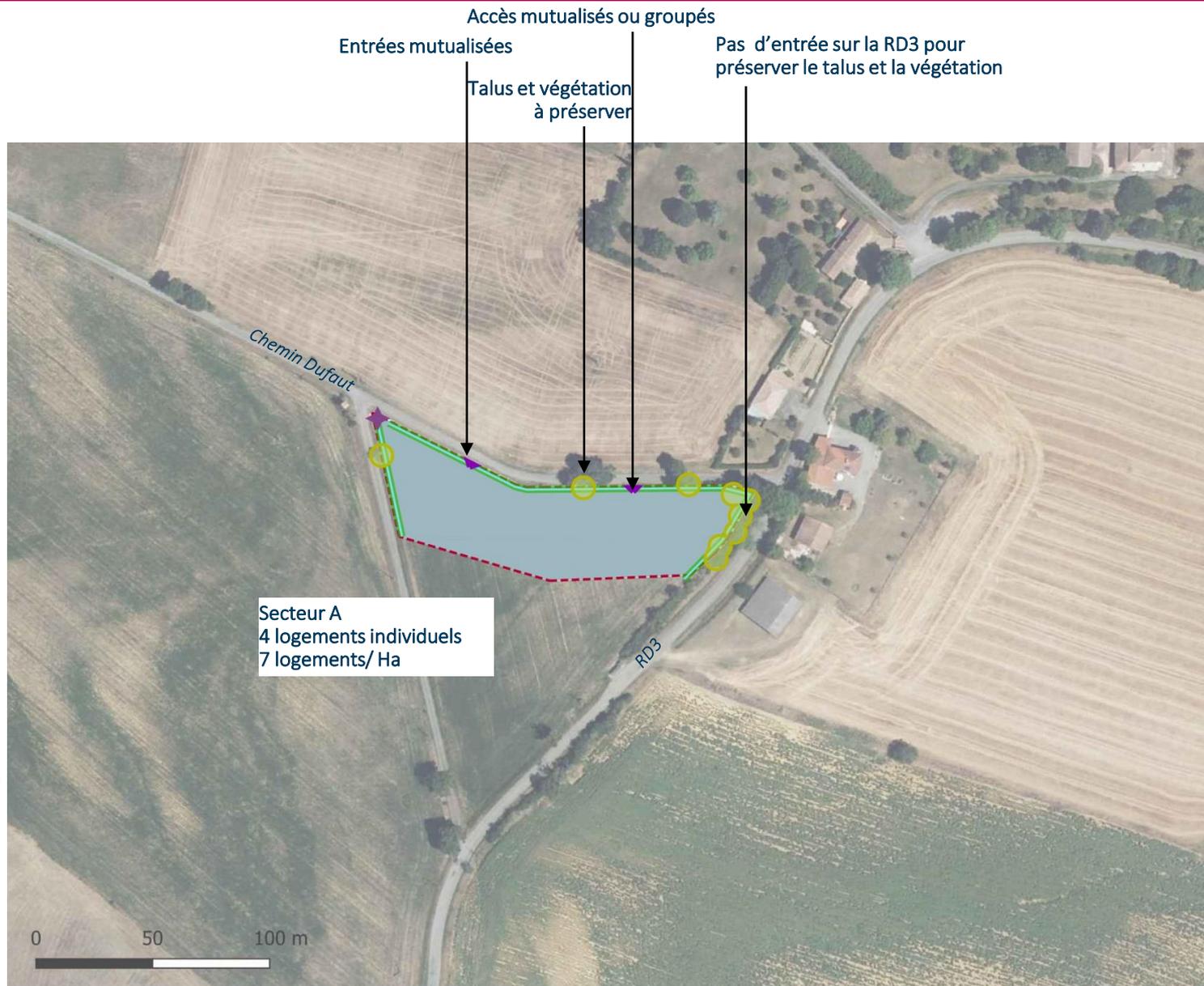
- Périimètre de l'OAP
- Fossé ou talus à conserver
- Végétation existante à conserver
- Patrimoine à préserver
- Muret existant à conserver

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 A

1- Organisation globale du site

- **Accès et desserte**

Les accès se feront depuis le chemin Dufaut ; ils seront mutualisés ou groupés, comme représenté sur le schéma d'aménagement. Aucun accès ne sera autorisé sur la RD3 de manière à préserver le talus et la végétation existante.

- **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 0,6 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 au Chemin Dufaut
- De préserver les talus et la végétation existante le long de la RD3 et du Chemin Dufaut. ; le long des talus, on privilégiera les clôtures légères, de type grillage sans soubassement maçonné, pouvant être doublées d'une haie.

L'élément de patrimoine identifié sera conservé.

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

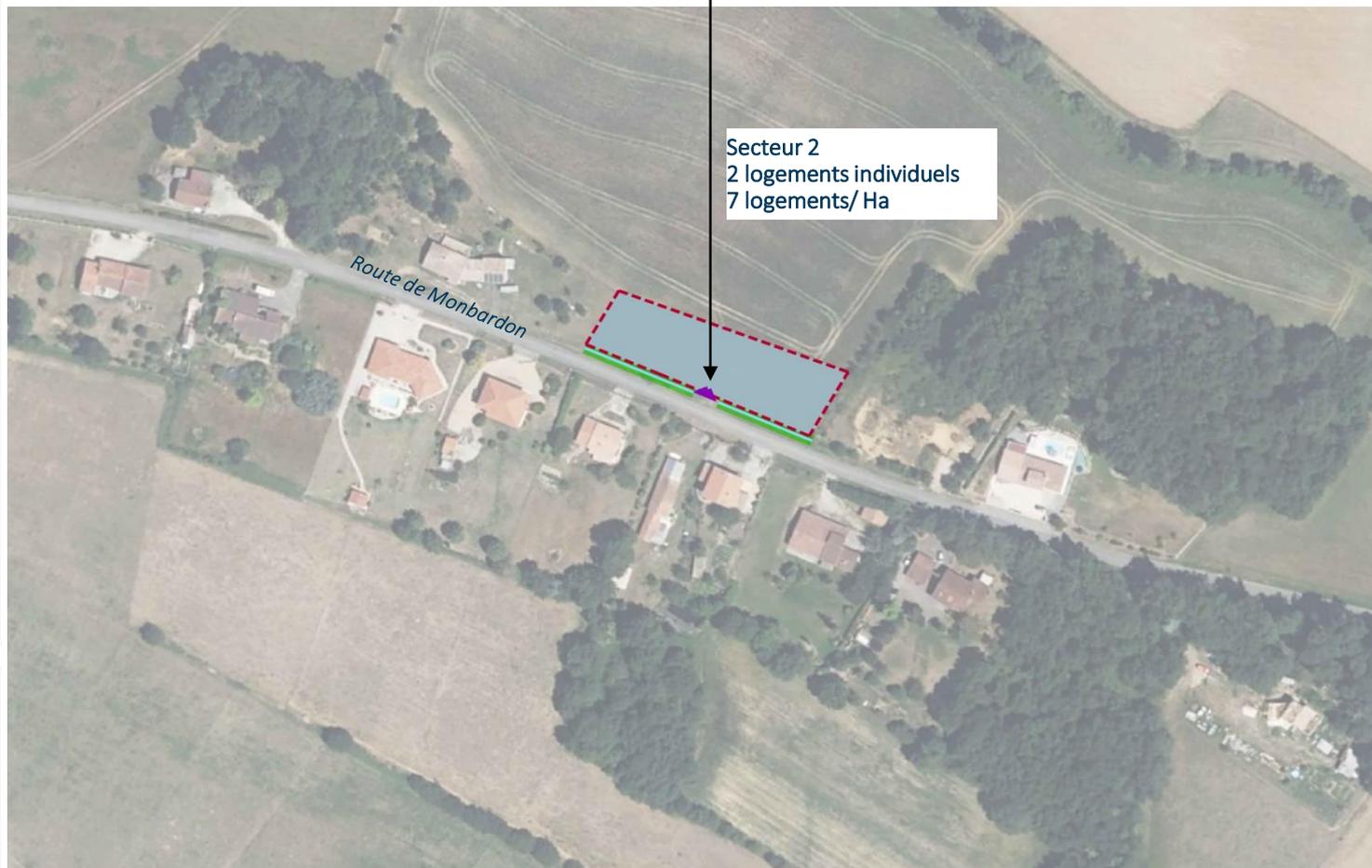
Principes de composition urbaine et paysagère

- 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

Accès mutualisés ou groupés
et préservation du fossé



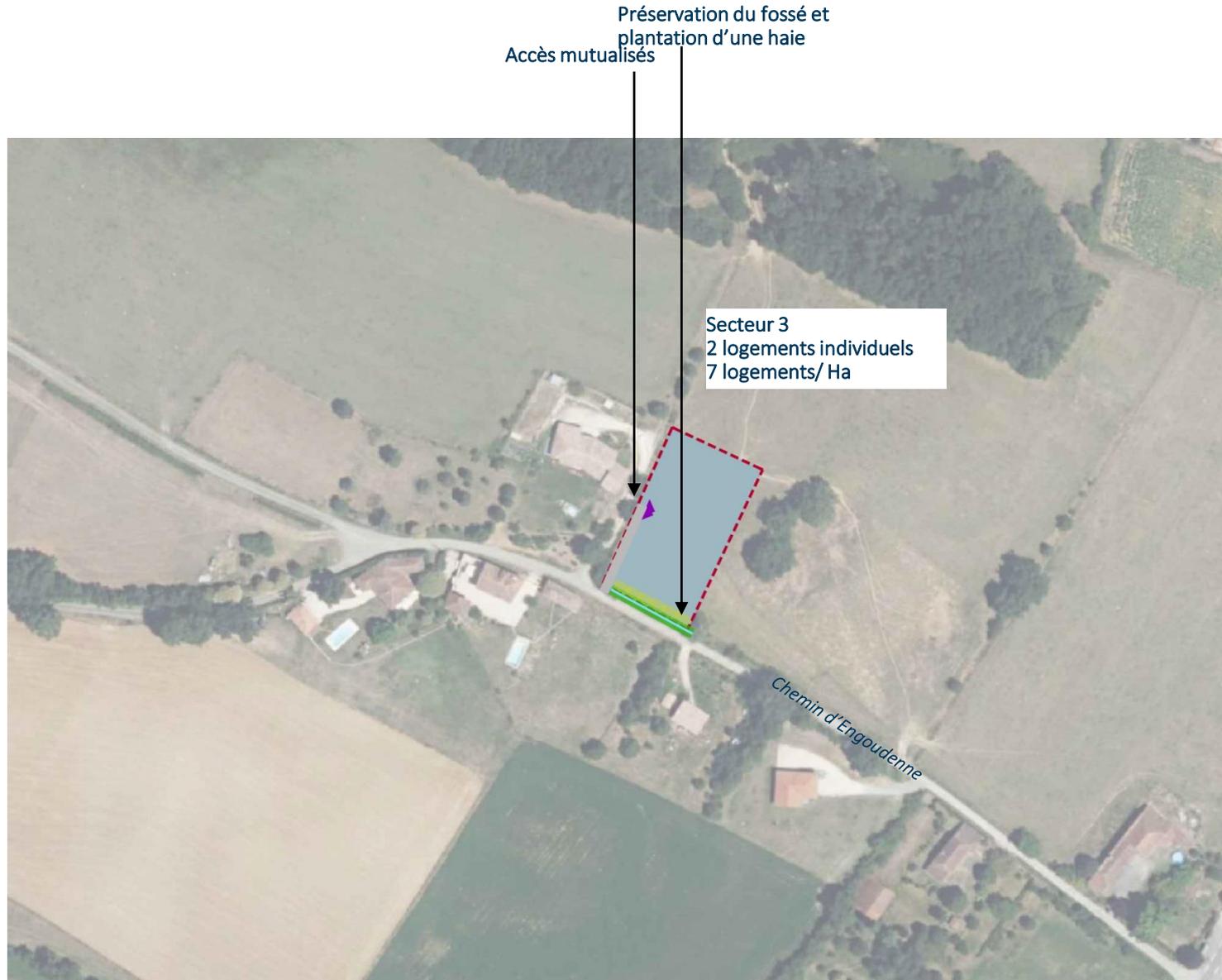
Secteur 2
2 logements individuels
7 logements/ Ha



- 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

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

- **Accès et desserte**
Les accès se feront depuis le Chemin du Milieu et seront mutualisés ou groupés.

- **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 Milieu
- D'implanter une haie champêtre en limite Nord-Ouest, dans la continuité de la trame bocagère existante ainsi qu'en limite sur rue pour prolonger l'ambiance végétale du village

SECTEUR 2

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

- **Accès et desserte**
Les accès se feront depuis la Route de Monbardon et seront mutualisés ou groupés.

- **Insertion paysagère et urbaine**

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

- De préserver le fossé le long de la Route de Monbardon ; au contact du fossé on privilégiera les clôtures légères, de type grillage sans soubassement maçonné, pouvant être doublées d'une haie.



SECTEUR 3

- **Densité brute et nombre de logements**

Le secteur accueillera deux logements.

- **Accès et desserte**

Un accès sera créé depuis le Chemin d'Engoudenne, qui desservira les deux logements, 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 préserver le fossé le long du Chemin d'Engoudenne
- De planter une haie champêtre à l'arrière 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

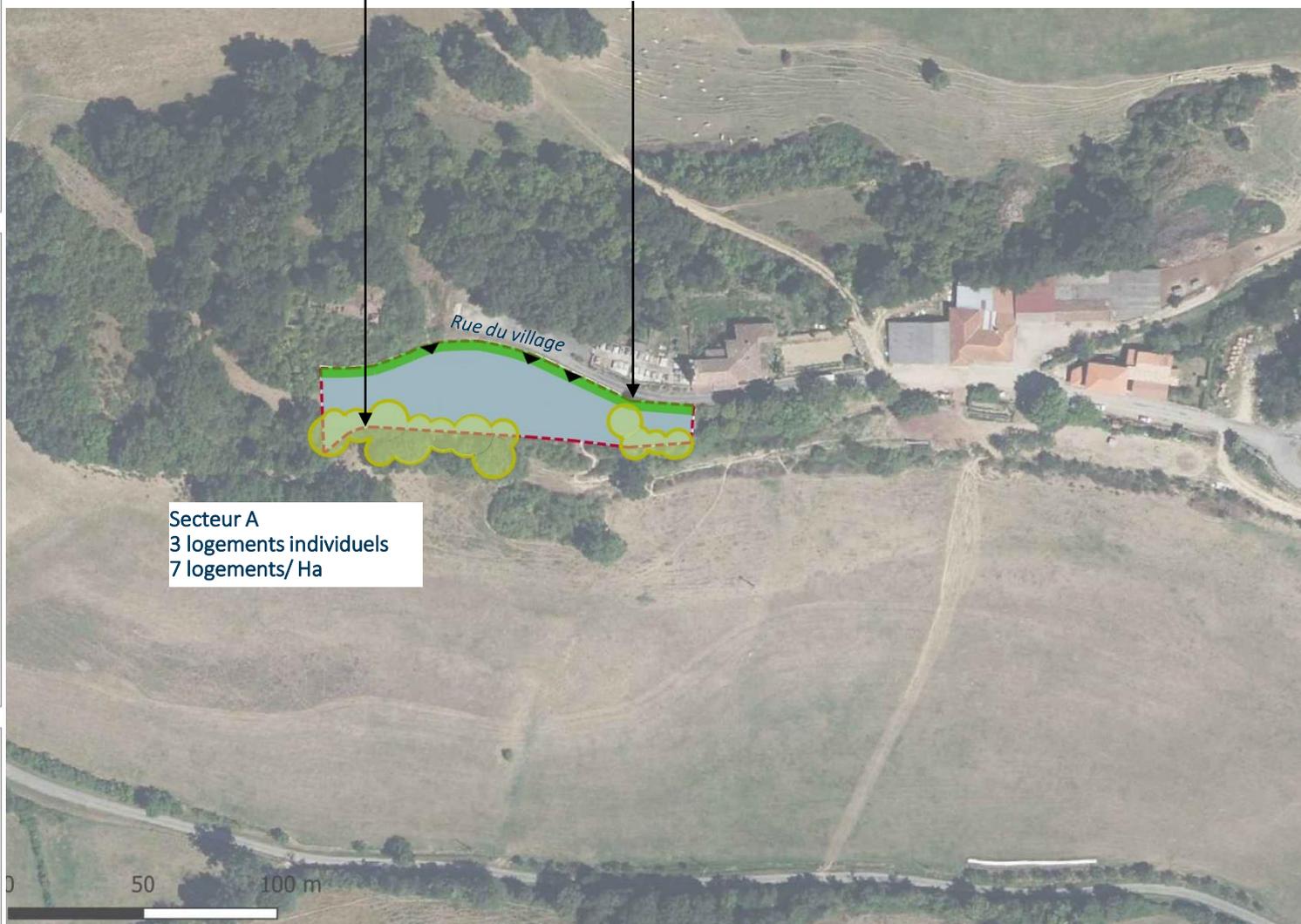
-  Voirie
-  Voie douce
-  Espaces verts
-  Espaces communs
-  Plantation d'arbres
-  Plantation de haie champêtre
-  Accès
-  Accès mutualisés ou groupés
-  Murets à créer

Formes urbaines

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

Végétation conservée

Recul de 5 mètres en espace vert (terrains en contre-bas) – maintien du talus



Secteur A
3 logements individuels
7 logements/ Ha

0 50 100 m



SECTEUR A

1- Organisation globale du site

- **Accès et desserte**

Les accès se feront depuis la Rue du Village.

- **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 0,35 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 Rue du Village
- De préserver le talus existant et de garantir un recul de 5 mètres depuis le bord de chaussée ; cet espace sera maintenu en pleine terre, il permettra de gérer la différence de niveau entre la route et les parcelles ; à l'arrière du talus, on privilégiera les clôtures légères, de type grillage sans soubassement maçonné, pouvant être doublées d'une haie.
- 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

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



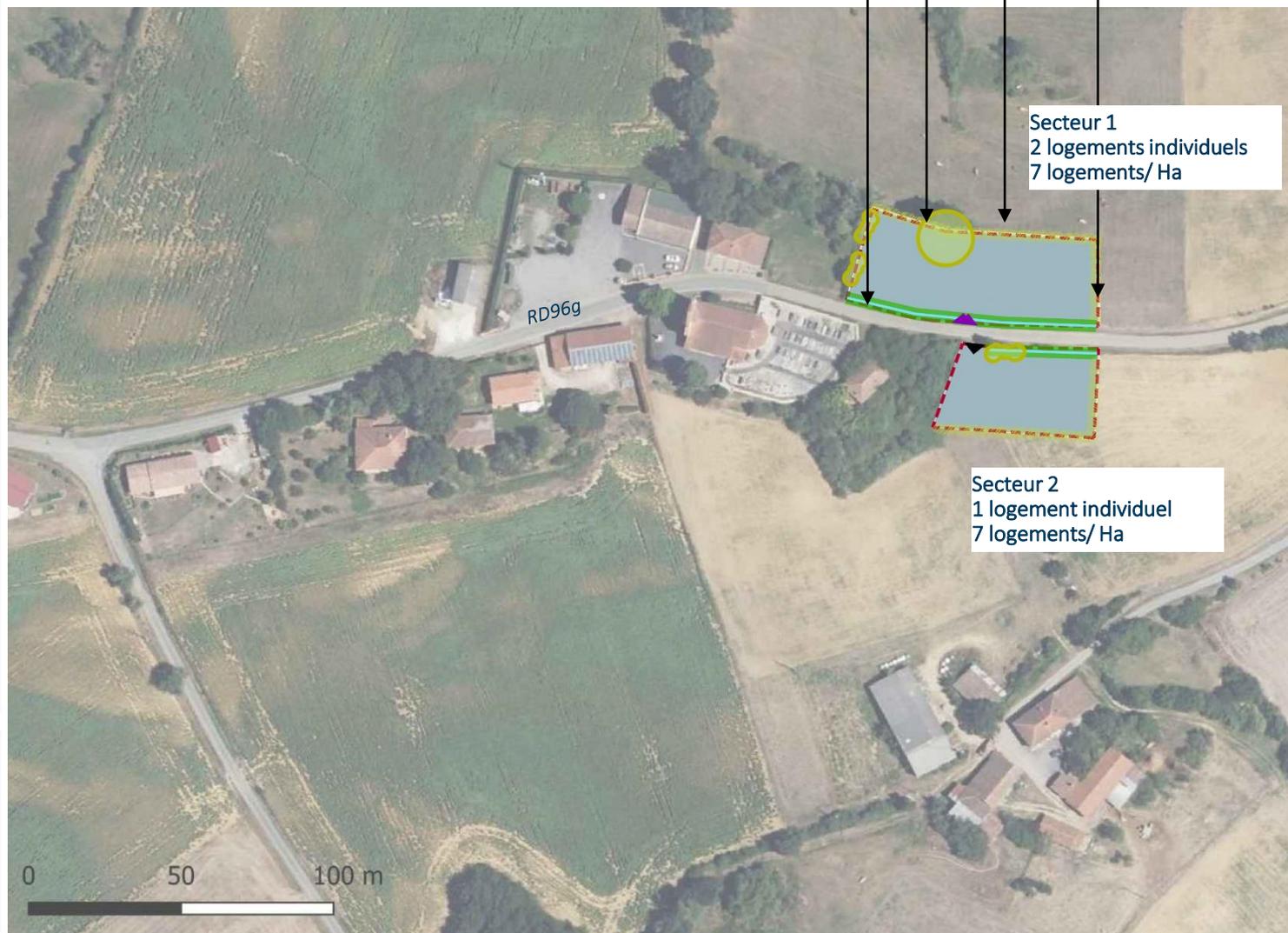
Haie champêtre en limite Nord, en
continuité de la trame bocagère existante

Chêne à conserver
Fossé à conserver

Haie champêtre en entrée
de bourg

Secteur 1
2 logements individuels
7 logements/ Ha

Secteur 2
1 logement individuel
7 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 1

- **Densité brute et nombre de logements**

Le secteur accueillera deux logements.

- **Accès et desserte**

Les accès se feront depuis la RD96g et seront mutualisés ou groupés.

- **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 RD96g
- De conserver le fossé le long de la RD96g ; à l'arrière du fossé, on privilégiera les clôtures légères, de type grillage sans soubassement maçonné, pouvant être doublées d'une haie.
- De préserver la végétation existante en limite Ouest ; au contact de la végétation conservée, on privilégiera les clôtures légères, de type grillage sans soubassement maçonné.
- De conserver le chêne existant en limite Nord
- De planter une haie champêtre en limite Nord afin de prolonger la trame bocagère existante et en limite Est, de manière à préserver la perception de l'entrée de bourg.

SECTEUR 2

- **Densité brute et nombre de logements**

Le secteur accueillera un logement.

- **Accès et desserte**

L'accès se fera depuis la RD96g.

- **Insertion paysagère et urbaine**

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

- D'implanter la construction parallèlement ou perpendiculairement à la RD96g
- De conserver le fossé le long de la RD96g ; à l'arrière du fossé, on privilégiera les clôtures légères, de type grillage sans soubassement maçonné, pouvant être doublées d'une haie.
- De préserver la végétation existante en limite Nord ; au contact de la végétation conservée, on privilégiera les clôtures légères, de type grillage sans soubassement maçonné.
- De planter une haie champêtre en limite Est, de manière à préserver la perception de l'entrée de bourg.



Éléments de contexte

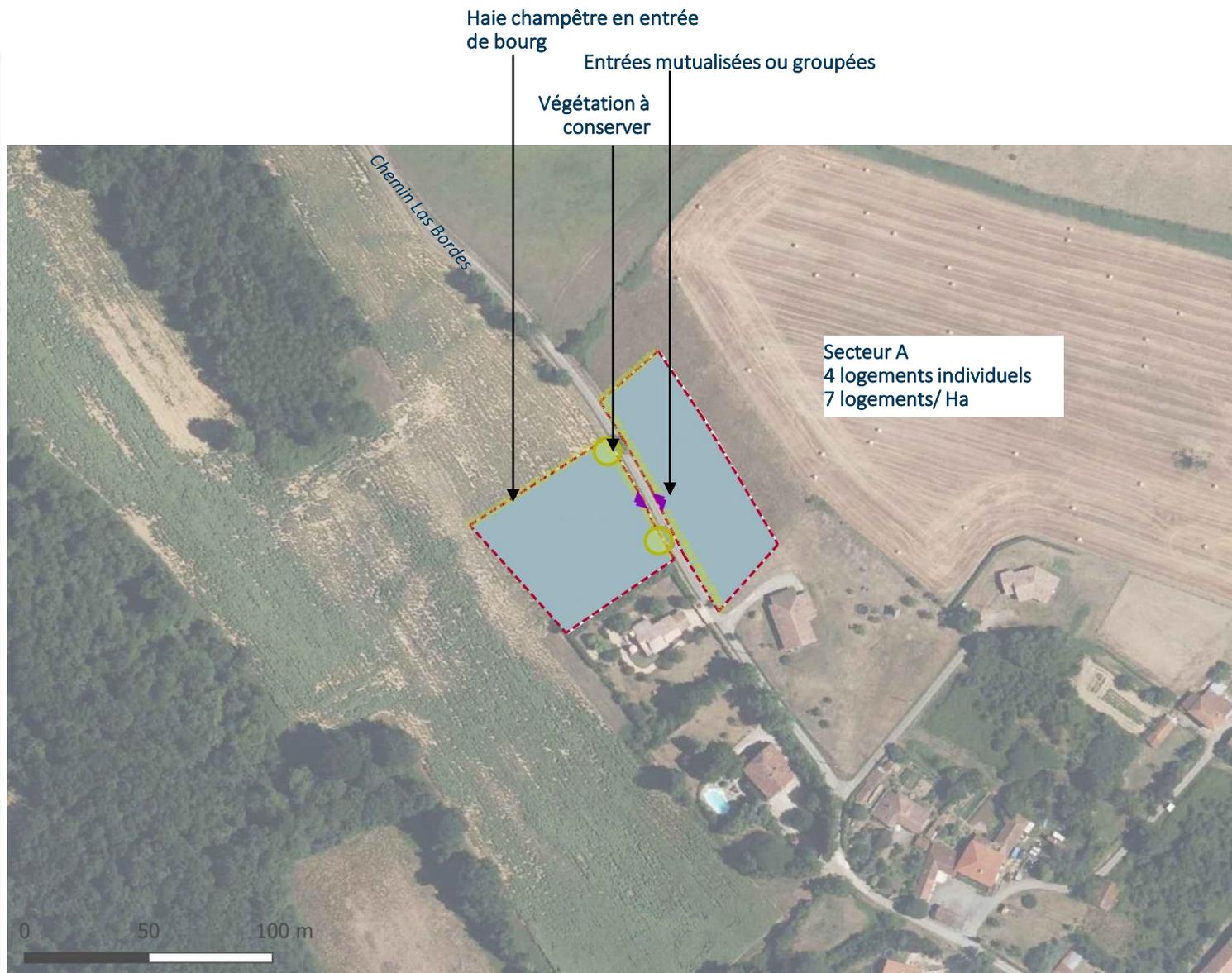
-  Périmètre de l'OAP
-  Fossé ou talus à conserver
-  Végétation existante à conserver
-  Patrimoine à préserver
-  Muret existant à conserver

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





Éléments de contexte

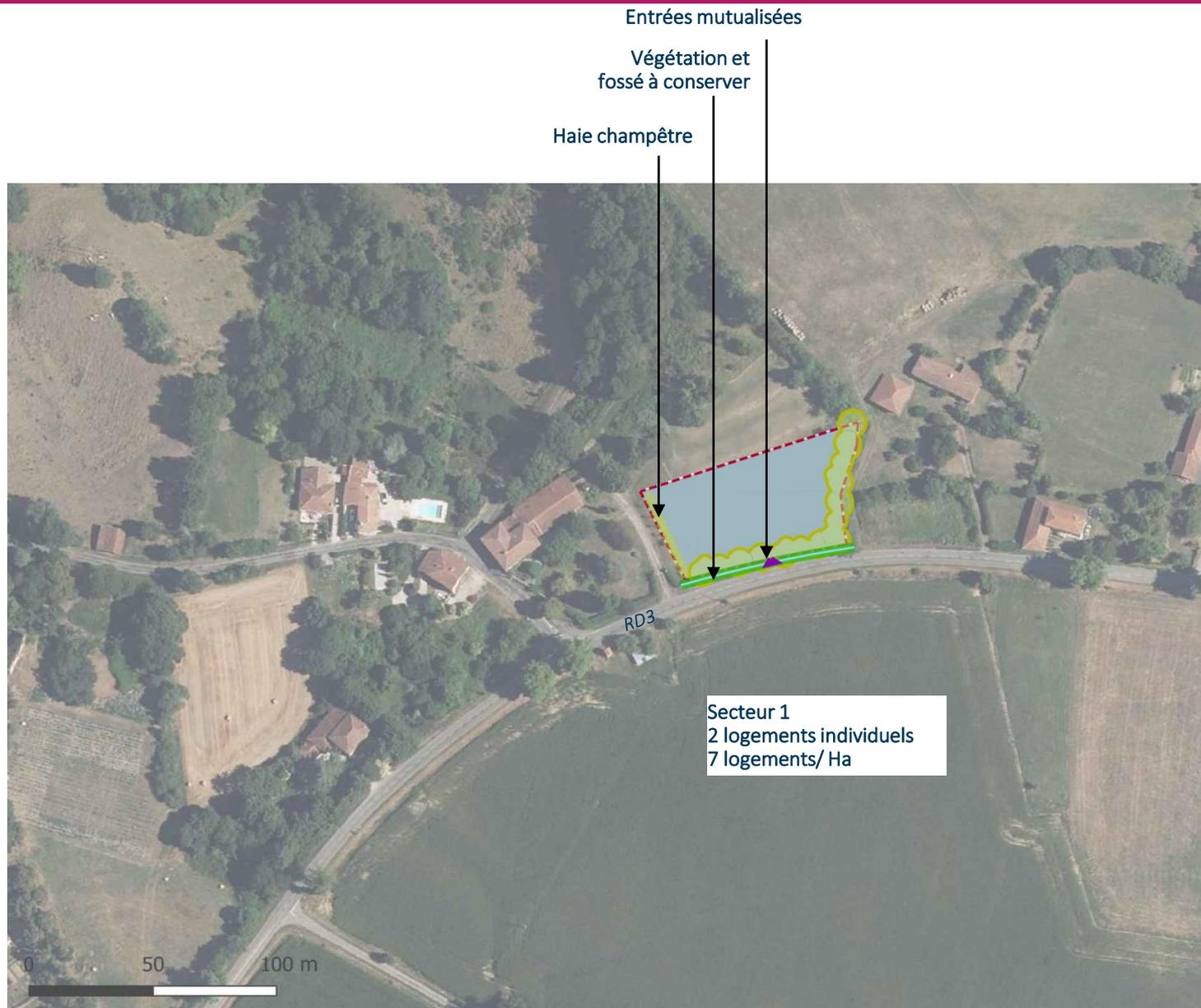
- Périimètre de l'OAP
- Fossé ou talus à conserver
- Végétation existante à conserver
- Patrimoine à préserver
- Muret existant à conserver

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 depuis le Chemin Las Bordes 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 0,65 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 au Chemin Las Bordes
- De conserver les arbres existants identifiés sur le schéma d'aménagement.

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.

- **Accès et desserte**
Les accès se feront depuis la RD3 et seront mutualisés ou groupés.

- **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 RD3
- De conserver le fossé le long de la RD3
- 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 Ouest afin de conforter la perception végétale du hameau.



Pas d'accès sur la RD48B – Maintien de la végétation existante

Éléments de contexte

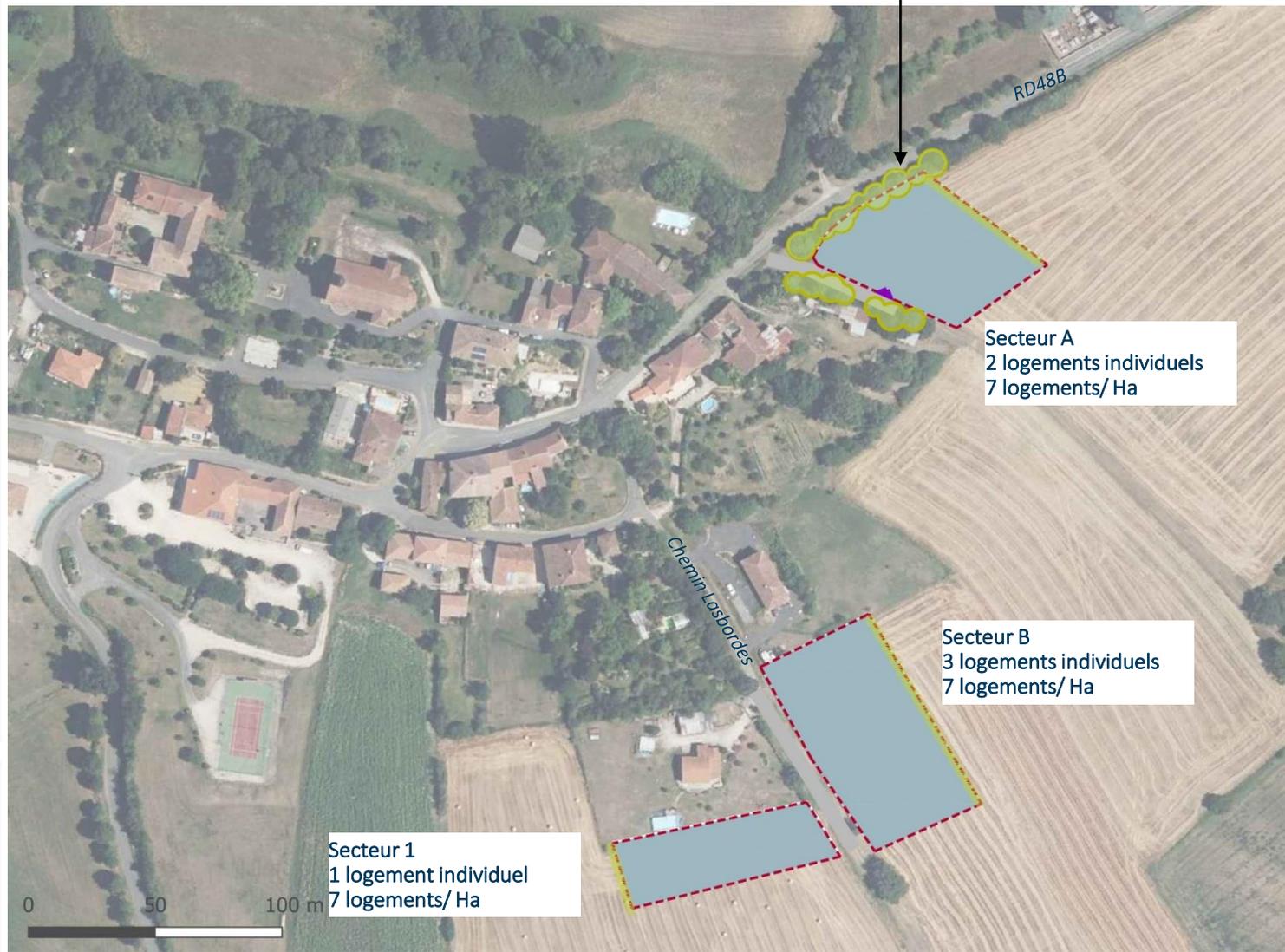
- Périimètre de l'OAP
- Fossé ou talus à conserver
- Végétation existante à conserver
- Patrimoine à préserver
- Muret existant à conserver

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
2 logements individuels
7 logements/ Ha

Secteur B
3 logements individuels
7 logements/ Ha

Secteur 1
1 logement individuel
7 logements/ Ha



SECTEUR A

1- Organisation globale du site

- **Accès et desserte**

Les accès se feront depuis le Chemin situé au Sud du secteur et seront mutualisés ou groupés. **Aucun accès ne sera autorisé sur la RD48B.**

- **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 0,3 ha. La densité moyenne recherchée sur cette zone est de 7 logements par hectare soit un potentiel de 2 logements.

- **Insertion paysagère et urbaine**

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

- De conserver 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-Est pour préserver la perception depuis la RD48B

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 le Chemin Lasbordes.

- **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 0,4 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 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 un logement.

- **Accès et desserte**
L'accès se fera depuis le Chemin Lasbordes.

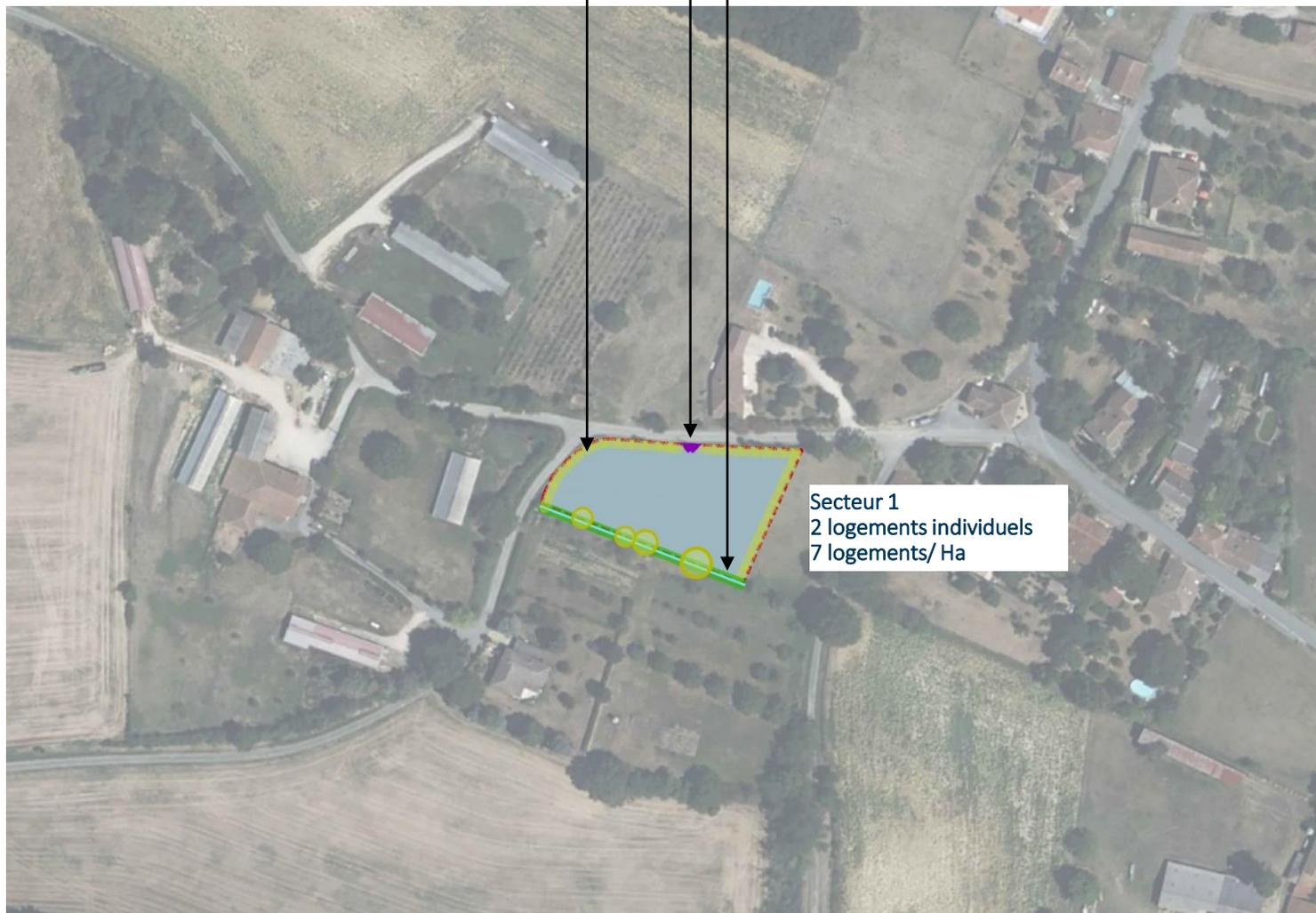
- **Insertion paysagère et urbaine**
Afin d'intégrer les constructions dans le paysage du bourg, il s'agira de planter une haie champêtre en limite Ouest.



Fossé et végétation à préserver

Accès mutualisés
ou groupés

Haie champêtre



Secteur 1
2 logements individuels
7 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 1

- **Densité brute et nombre de logements**

Le secteur accueillera deux logements.

- **Accès et desserte**

Les accès se feront depuis la route située au Nord du secteur et seront mutualisés ou groupés.

- **Insertion paysagère et urbaine**

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

- De conserver le fossé en limite Sud ; à l'arrière du fossé, on privilégiera les clôtures légères, de type grillage sans soubassement maçonné pouvant être doublées d'une haie
- De conserver les arbres identifiés sur le schéma d'aménagement
- De planter une haie champêtre en limite Ouest, Est et Nord, afin de conforter la perception végétale du village.



Goudex – 7 logements / Ha

Envoyé en préfecture le 15/03/2024

Reçu en préfecture le 15/03/2024

Publié le 15/03/2024

ID : 031-200072643-20240314-2024044-DE



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

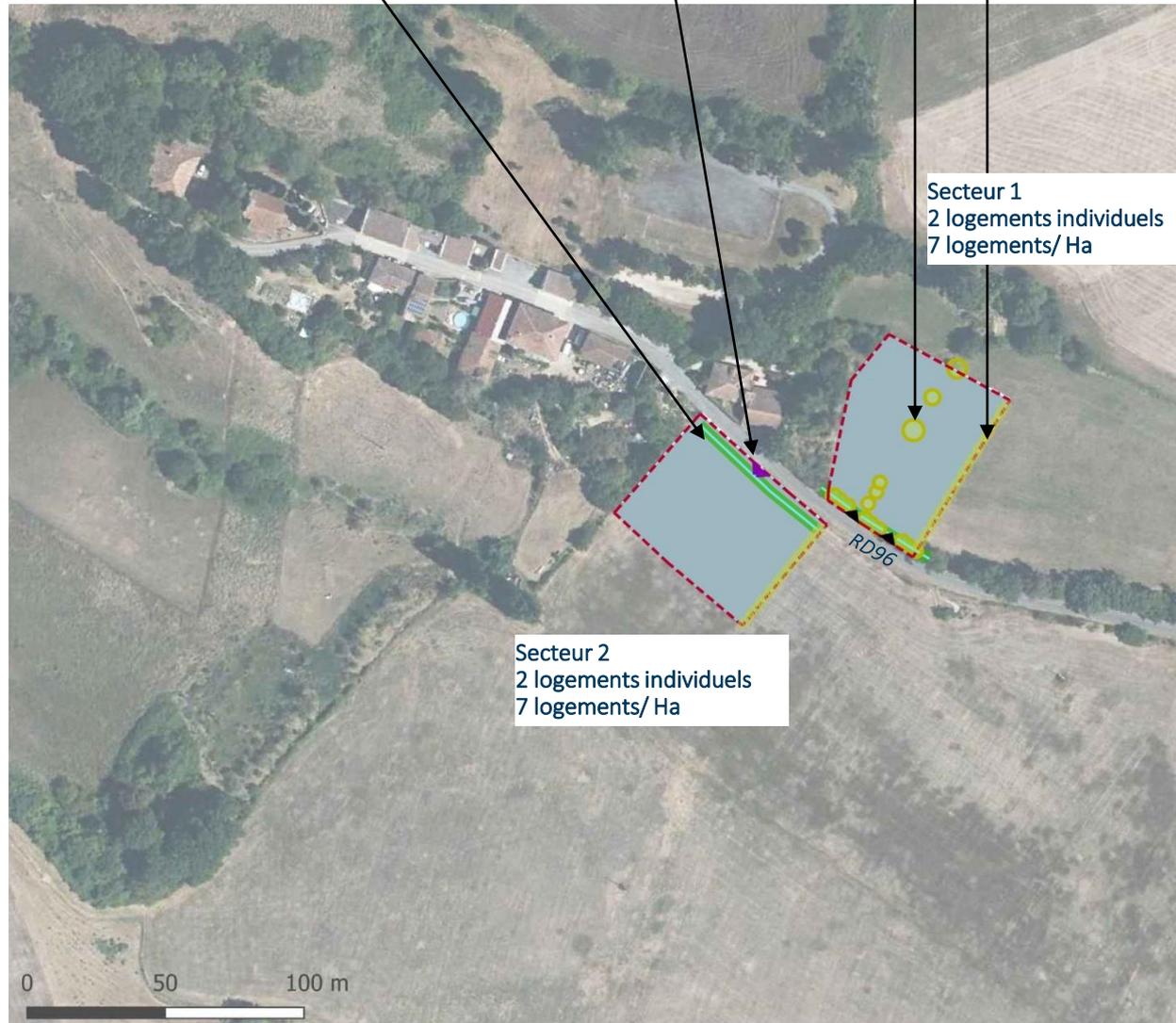
- Lots à vocation d'habitat individuel
- Lots à vocation d'habitat groupé
- Lots à vocation d'habitat collectif

Bâti sur le haut de la parcelle
(prolongement de la forme
urbaine du bourg)

Accès mutualisés ou groupés pour
maintenir le talus et le fossé

Haie en entrée de bourg

Végétation à conserver



Secteur 1
2 logements individuels
7 logements/ Ha

Secteur 2
2 logements individuels
7 logements/ Ha



SECTEUR 1

- **Densité brute et nombre de logements**

Le secteur accueillera deux logements.

- **Accès et desserte**

Les accès se feront depuis la RD96.

- **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 RD96
- De conserver le fossé et la végétation existante le long de la RD96 ; au contact de la végétation conservée, on privilégiera les clôtures légères, de type grillage sans soubassement maçonné.
- De conserver la végétation existante au milieu du secteur. Cette limite végétale pourra servir à délimiter les deux parcelles ; au contact de la végétation conservée, on privilégiera les clôtures légères, de type grillage sans soubassement maçonné.
- De planter une haie champêtre en limite Est, afin de préserver l'entrée de bourg.

SECTEUR 2

- **Densité brute et nombre de logements**

Le secteur accueillera deux logements.

- **Accès et desserte**

Les accès se feront depuis la RD96 et seront mutualisés ou groupés.

- **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 RD96, en privilégiant l'implantation en partie Nord, dans le prolongement du village
- De conserver le fossé le long de la RD96 ; à l'arrière du fossé, on privilégiera les clôtures légères, de type grillage sans soubassement maçonné, pouvant être doublées d'une haie
- De planter une haie champêtre en limite Est, afin de préserver l'entrée de bourg.



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

Préservation du fossé, des talus et de la végétation existante

Accès unique



Secteur A
3 logements groupés
7 logements/ Ha



SECTEUR A

1- Organisation globale du site

- **Accès et desserte**

Un accès unique sera autorisé sur la RD3.

- **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 0,4 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 préserver le fossé, les talus et la végétation existante le long de la RD3 ; au contact de ces structures paysagères, on privilégiera les clôtures légères, de type grillage sans soubassement maçonné, pouvant être 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.



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

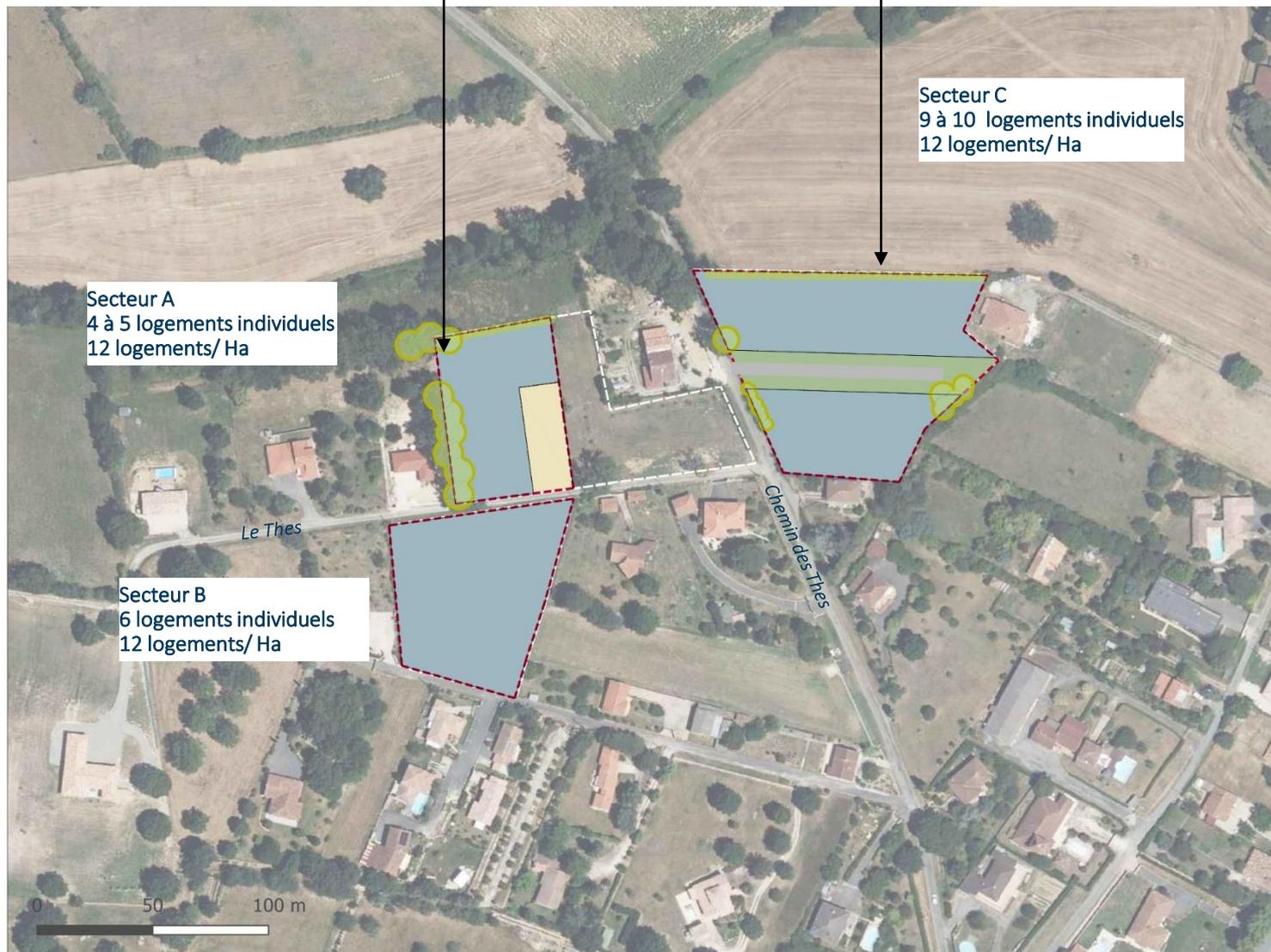
- Voirie
- Voie douce
- Espaces verts
- Espaces communs
- Plantation d'arbres
- Plantation de haie champêtre
- Accès
- Accès mutualisés ou groupés
- Murets à créer

Formes urbaines

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

Végétation à conserver

Haie en limite avec l'espace agricole





Éléments de contexte

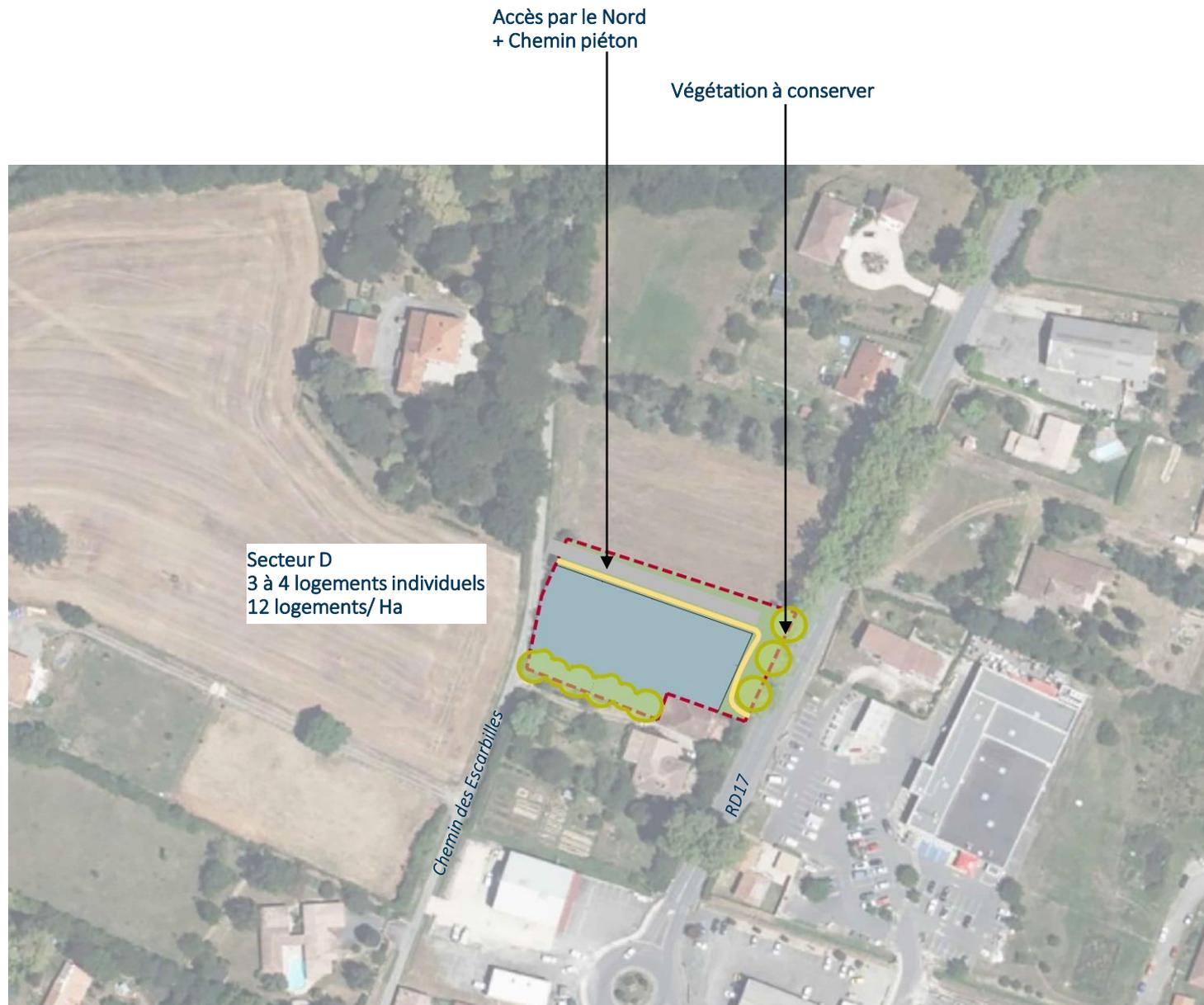
- Périmètre de l'OAP
- Fossé ou talus à conserver
- Végétation existante à conserver
- Patrimoine à préserver
- Muret existant à conserver

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**

L'accès se fera par la création d'une cour accessible depuis le Chemin Le Thes, au Sud du secteur. 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 0,37 ha. La densité moyenne recherchée sur cette zone est de 12 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 :

- D'implanter les constructions parallèlement ou perpendiculairement au Chemin Le Thes
- 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.
- De conserver 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.



SECTEUR B

1- Organisation globale du site

- **Accès et desserte**

Les accès se feront directement pour chaque lot, par le Chemin Le Thes au Nord du secteur et par le chemin existant au Sud.

- **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 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 aux voies.

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**

L'accès se fera par la création d'une voie accessible depuis le Chemin des Thes

- **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 0,8 ha. La densité moyenne recherchée sur cette zone est de 12 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 :

- D'implanter les constructions parallèlement ou perpendiculairement à la voie de desserte
- De border la chaussée par de larges espaces végétalisés, qui pourront permettre d'infiltrer les eaux pluviales
- De conserver la végétation existante repérée sur le schéma de l'OAP ; au contact de la végétation conservée, on privilégiera les clôtures légères, de type grillage sans soubassement maçonné
- D'implanter 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 D

1- Organisation globale du site

- **Accès et desserte**

L'accès se fera par la création d'une voie accessible depuis le Chemin des Escarbilles. Aucun accès ne sera autorisé depuis la RD17. Un chemin piéton sera créé entre le Chemin des Escarbilles et la RD17.

- **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 0,37 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 :

- D'implanter les constructions parallèlement ou perpendiculairement à la voie de desserte
- De maintenir un recul végétalisé de 15 mètres de l'axe de la RD17 afin de conserver l'alignement de platanes
- De conserver la végétation en limite Sud du secteur ; 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.



CŒUR & COTEAUX
COMMINGES
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES

HORIZON
2030
Demain, notre territoire

L'Isle en Dodon

Envoyé en préfecture le 15/03/2024

Reçu en préfecture le 15/03/2024

Publié le 15/03/2024

ID : 031-200072643-20240314-2024044-DE

Berser
Levraut

PROGRAMMATION DU DEVELOPPEMENT DE L'URBANISATION

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

Les secteurs C et D seront ouverts à l'urbanisation à partir de 2028.



Végétation à conserver

Haie en limite avec l'espace agricole

Fossé et talus à préserver

Éléments de contexte

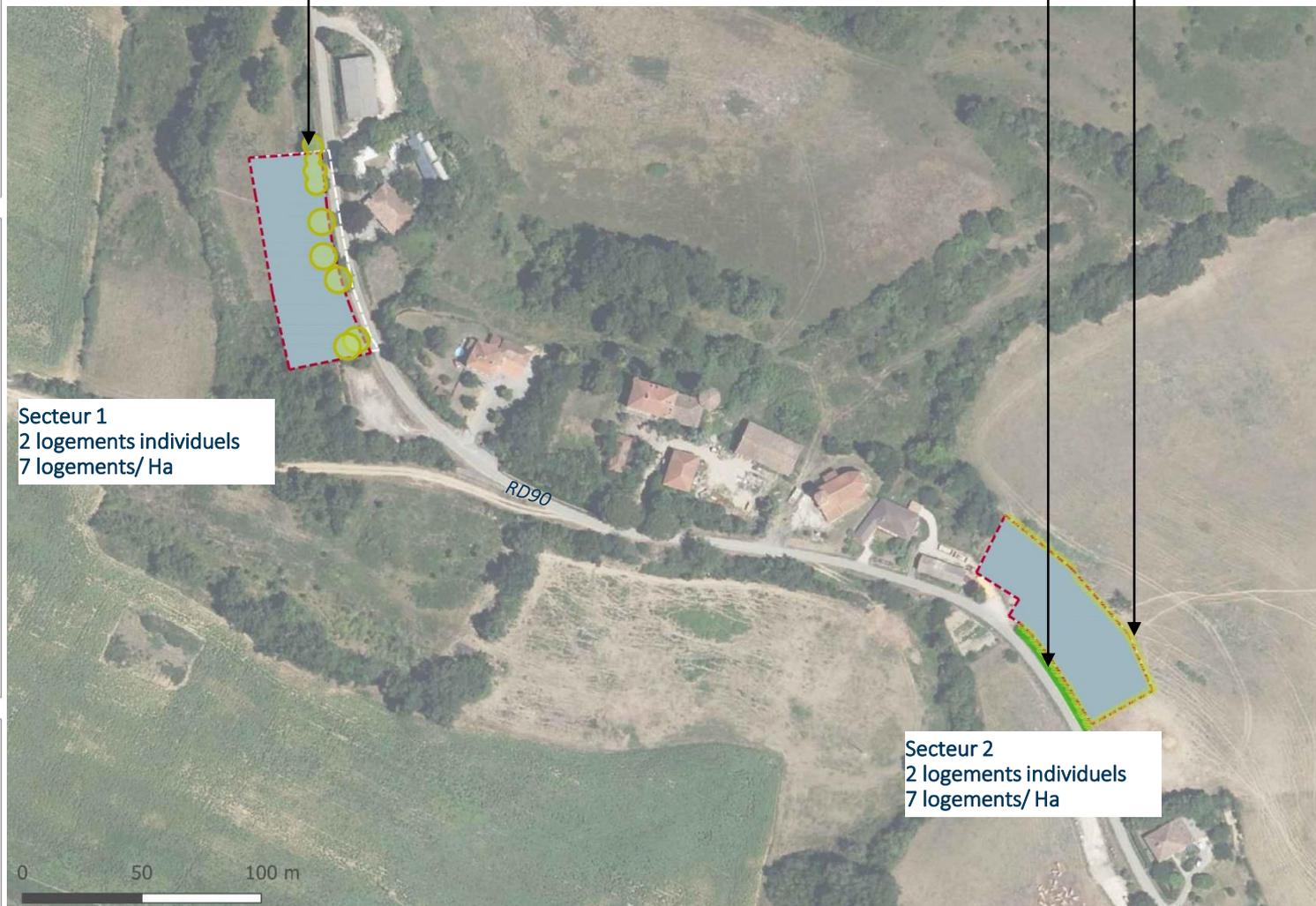
- Périimètre de l'OAP
- Fossé ou talus à conserver
- Végétation existante à conserver
- Patrimoine à préserver
- Muret existant à conserver

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 1
2 logements individuels
7 logements/ Ha

Secteur 2
2 logements individuels
7 logements/ Ha



SECTEUR 1

- **Densité brute et nombre de logements**

Le secteur accueillera deux logements.

- **Accès et desserte**

Les accès se feront depuis la RD90.

- **Insertion paysagère et urbaine**

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

- De conserver la végétation en limite Est ; au contact de la végétation conservée, on privilégiera les clôtures légères, de type grillage sans soubassement maçonné.

SECTEUR 2

- **Densité brute et nombre de logements**

Le secteur accueillera deux logements.

- **Accès et desserte**

Les accès se feront depuis la RD90.

- **Insertion paysagère et urbaine**

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

- De préserver le fossé et le talus en bordure de la RD90 ; à l'arrière de cette structure végétale, une haie champêtre sera plantée
- De planter une haie champêtre en limite Nord- Est et Sud-Est, afin de conforter la perception végétale du village.



Haie en limite avec l'espace agricole

Végétation à

conserver

Fossé, végétation et talus à préserver

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 1
1 logement individuel
7 logements/ Ha

Secteur 2
2 logements individuels
7 logements/ Ha



SECTEUR 1

- **Densité brute et nombre de logements**

Le secteur accueillera un logement.

- **Accès et desserte**

L' accès se fera depuis la RD96.

- **Insertion paysagère et urbaine**

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

- De conserver le fossé en limite Sud ; à l'arrière du fossé, on privilégiera les clôtures légères, de type grillage sans soubassement maçonné pouvant être doublées d'une haie
- 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

SECTEUR 2

- **Densité brute et nombre de logements**

Le secteur accueillera deux logements.

- **Accès et desserte**

Les accès se feront depuis la RD96 et seront mutualisés ou groupés.

- **Insertion paysagère et urbaine**

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

- De préserver le fossé, la végétation et le talus en bordure de la RD96 ; à l'arrière du fossé, on privilégiera les clôtures légères, de type grillage sans soubassement maçonné
- 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.



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

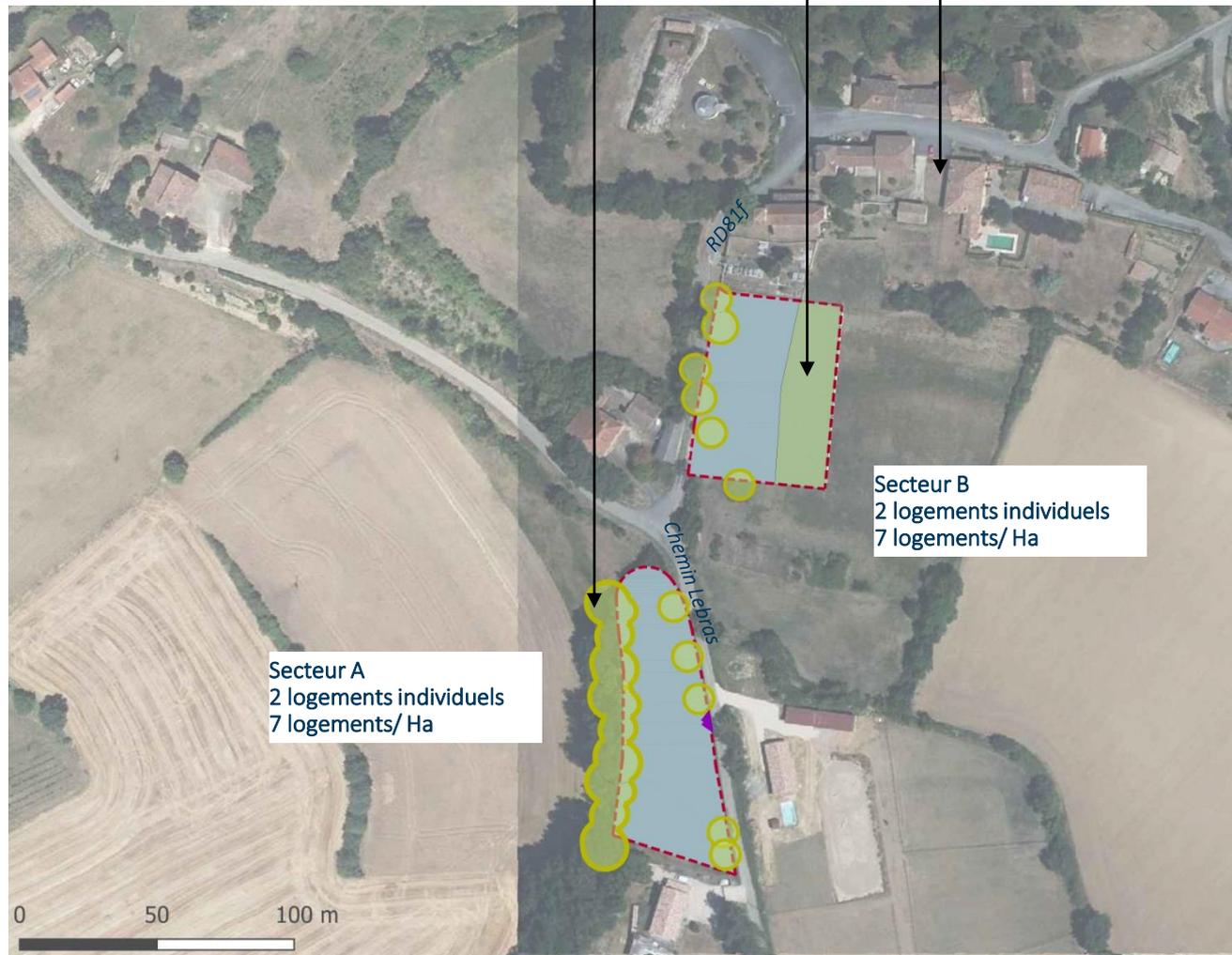
Formes urbaines

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

Végétation à conserver

Zone de jardins non constructible

Bourg sur la crête (vue à préserver)



Secteur A
2 logements individuels
7 logements/ Ha

Secteur B
2 logements individuels
7 logements/ Ha



SECTEUR A

1- Organisation globale du site

- **Accès et desserte**

Les accès se feront par le Chemin Lebras 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 0,33 ha. La densité moyenne recherchée sur cette zone est de 7 logements par hectare soit un potentiel de 2 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 Lebras
- 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

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 par la RD81f.

- **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 7 logements par hectare soit un potentiel de 2 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 RD81f
- D'implanter les constructions en partie Ouest, afin de maintenir une zone de jardins à l'arrière, préservant la vue sur le bourg en crête
- 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

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.



Desserte par placette

Éléments de contexte

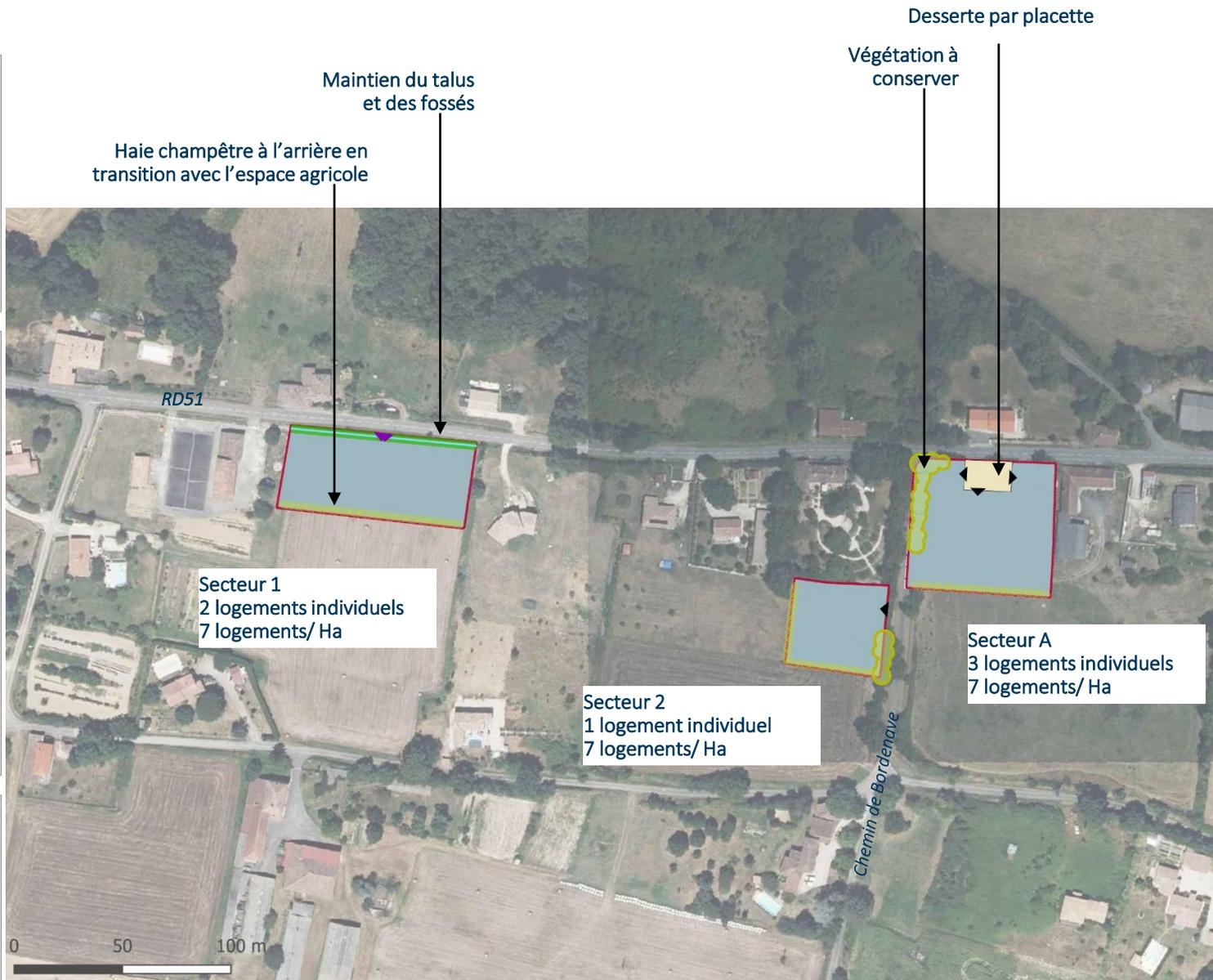
- Périimètre de l'OAP
- Fossé ou talus à conserver
- Végétation existante à conserver
- Patrimoine à préserver
- Muret existant à conserver

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 placette, accessible par RD51.

- **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 0,4 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 RD51
- 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, 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 1

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

- **Accès et desserte**

Les accès se feront depuis la RD51 et seront mutualisés ou groupés.

- **Insertion paysagère et urbaine**

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

- De préserver le fossé et le talus en bordure de la RD51 ; à l'arrière du fossé, 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, en transition avec l'espace agricole

SECTEUR 2

- **Densité brute et nombre de logements**
Le secteur accueillera un logement.

- **Accès et desserte**

L'accès se fera depuis le Chemin de Bordenave.

- **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 existante conservée, on privilégiera les clôtures légères, de type grillage sans soubassement maçonné
- De planter une haie champêtre en limite Sud et Ouest, en transition avec l'espace agricole



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

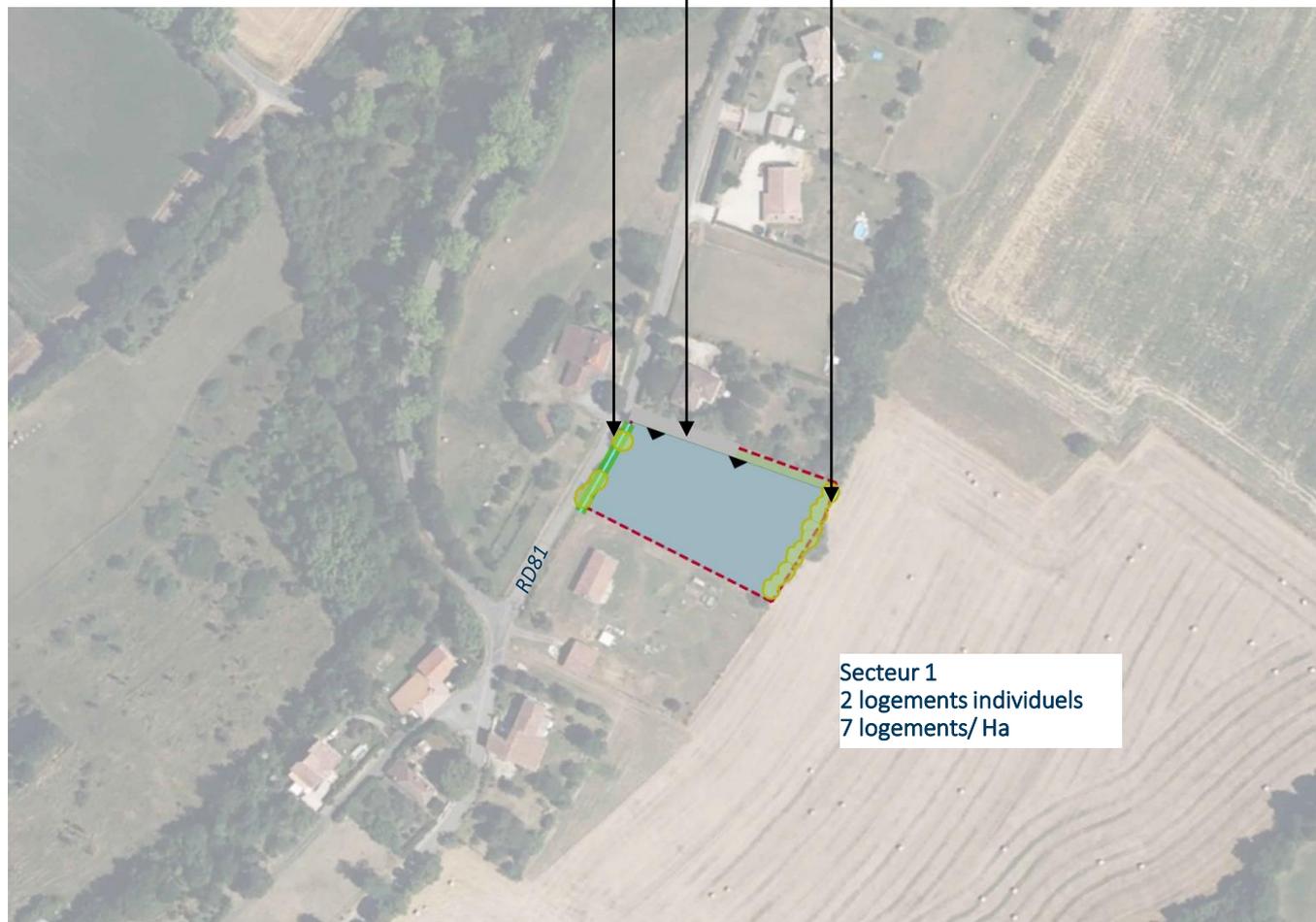
Formes urbaines

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

Fossé et végétation conservée

Végétation à conserver

Accès par chemin existant



Secteur 1
2 logements individuels
7 logements/ Ha



SECTEUR 1

- **Densité brute et nombre de logements**

Le secteur accueillera deux logements.

- **Accès et desserte**

Les accès se feront par le chemin existant au Nord du secteur, accessible depuis la RD81.

- **Insertion paysagère et urbaine**

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

- **De préserver le fossé et la végétation en bordure de la RD81 ; à l'arrière du fossé, on privilégiera les clôtures légères, de type grillage sans soubassement maçonné**
- **De préserver la végétation en limite Est ; au contact de la végétation conservée, on privilégiera les clôtures légères, de type grillage sans soubassement maçonné.**



Montesquieu Guittaut

Éléments de contexte

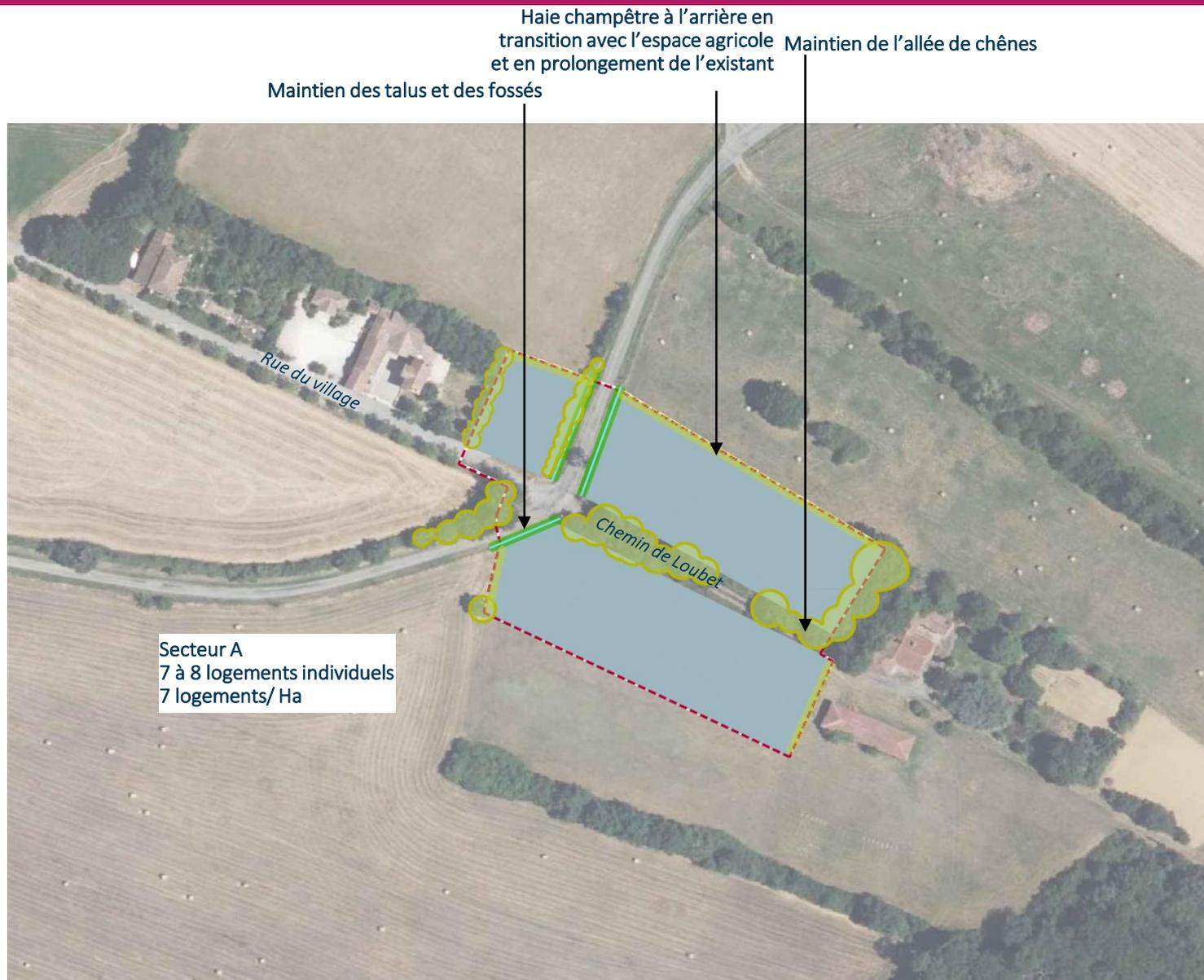
- Périimètre de l'OAP
- Fossé ou talus à conserver
- Végétation existante à conserver
- Patrimoine à préserver
- Muret existant à conserver

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 devront permettre la conservation de la végétation existante, ils se feront depuis la Rue du Village et le Chemin de Loubet.

- **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 1,1 ha. La densité moyenne recherchée sur cette zone est de 7 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 du Village ou au Chemin de Loubet
- De conserver les fossés, talus et la végétation existante identifiée sur le schéma d'aménagement ; au contact de ces structures, 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 et 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.



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
Haie champêtre en limite avec l'espace agricole

Secteur A
8 logements individuels
7 logements/ Ha



SECTEUR A

1- Organisation globale du site

- **Accès et desserte**

Une voie de desserte sera créée entre la RD55 et le Chemin de Bidauche.

- **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 1,1 ha. La densité moyenne recherchée sur cette zone est de 7 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 border la chaussée par de larges espaces végétalisés, qui pourront permettre d'infiltrer les eaux pluviales et maintiendront une ambiance rurale
- De planter une haie champêtre en limite Nord et 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.



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

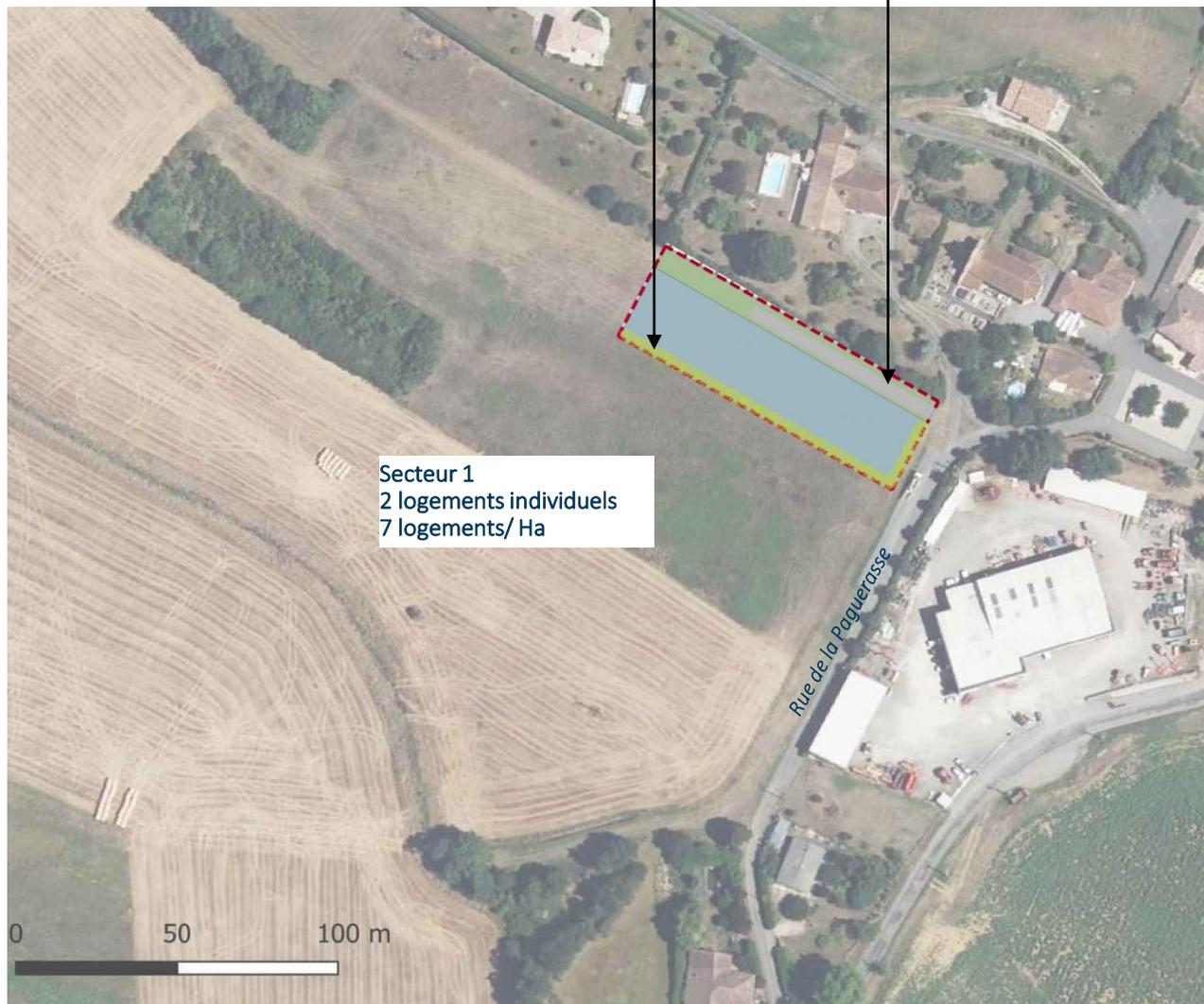
-  Voirie
-  Voie douce
-  Espaces verts
-  Espaces communs
-  Plantation d'arbres
-  Plantation de haie champêtre
-  Accès
-  Accès mutualisés ou groupés
-  Murets à créer

Formes urbaines

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

Haie champêtre en entrée de bourg

Voie d'accès par le Nord pour favoriser l'intégration paysagère





SECTEUR 1

- **Densité brute et nombre de logements**

Le secteur accueillera deux logements.

- **Accès et desserte**

Les accès se feront par la création d'une voie de desserte, accessible depuis le Chemin de Paguerasse. Cette voie sera implantée au Nord des parcelles à desservir afin de favoriser l'intégration paysagère des constructions dans la pente (accès par le haut). Elle devra pouvoir se prolonger en prévision d'une continuité éventuelle de l'urbanisation.

- **Insertion paysagère et urbaine**

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

- **De border la chaussée par de larges espaces végétalisés, qui pourront permettre d'infiltrer les eaux pluviales et maintiendront une ambiance rurale**
- **De planter une haie champêtre en limite Sud et Est, en transition avec l'espace agricole.**



Haie champêtre en entrée de bourg

Mutualisation des accès

Maintien de la végétation existante

Éléments de contexte

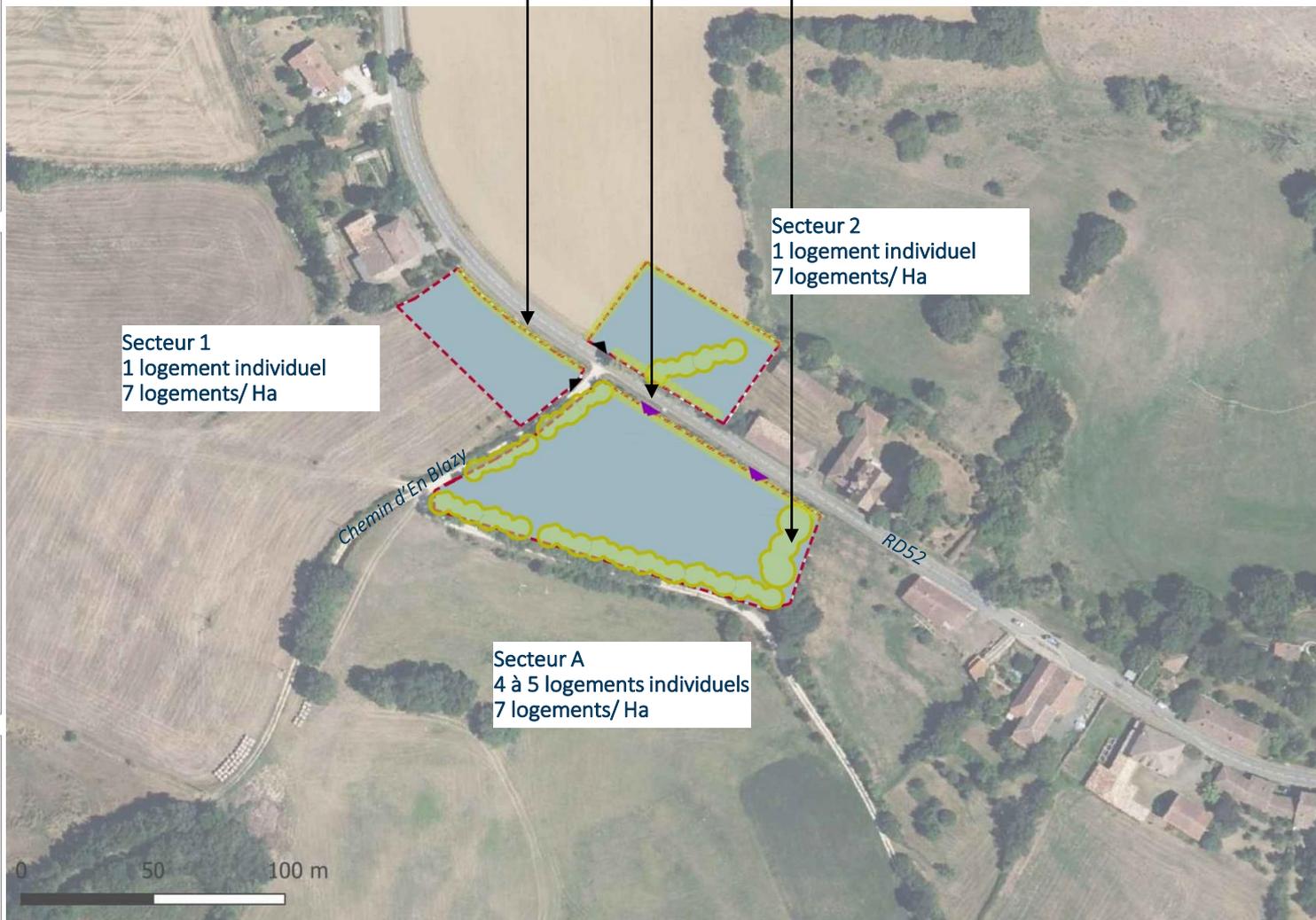
-  Périmètre de l'OAP
-  Fossé ou talus à conserver
-  Végétation existante à conserver
-  Patrimoine à préserver
-  Muret existant à conserver

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 depuis la RD52 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 0,65 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 conserver la végétation existante identifiée sur le schéma d'aménagement ; au contact de ces structures, on privilégiera les clôtures légères, de type grillage sans soubassement maçonné
- De planter une haie champêtre le long de la RD52.

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.

- **Accès et desserte**

L'accès se fera par le Chemin d'En Blazy de manière à limiter les accès sur la route départementale.

- **Insertion paysagère et urbaine**

Afin d'intégrer les constructions dans le paysage du bourg, il s'agira de planter une haie champêtre le long de la RD52 afin de renforcer la perception végétale du village.

SECTEUR 2

- **Densité brute et nombre de logements**

Le secteur accueillera un logement.

- **Accès et desserte**

L'accès se fera par la RD52, 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 existante identifiée sur le schéma d'aménagement**
- **De planter une haie champêtre en limite Ouest, Nord et Sud afin de renforcer la perception végétale du village et de prolonger les structures végétales existantes.**



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

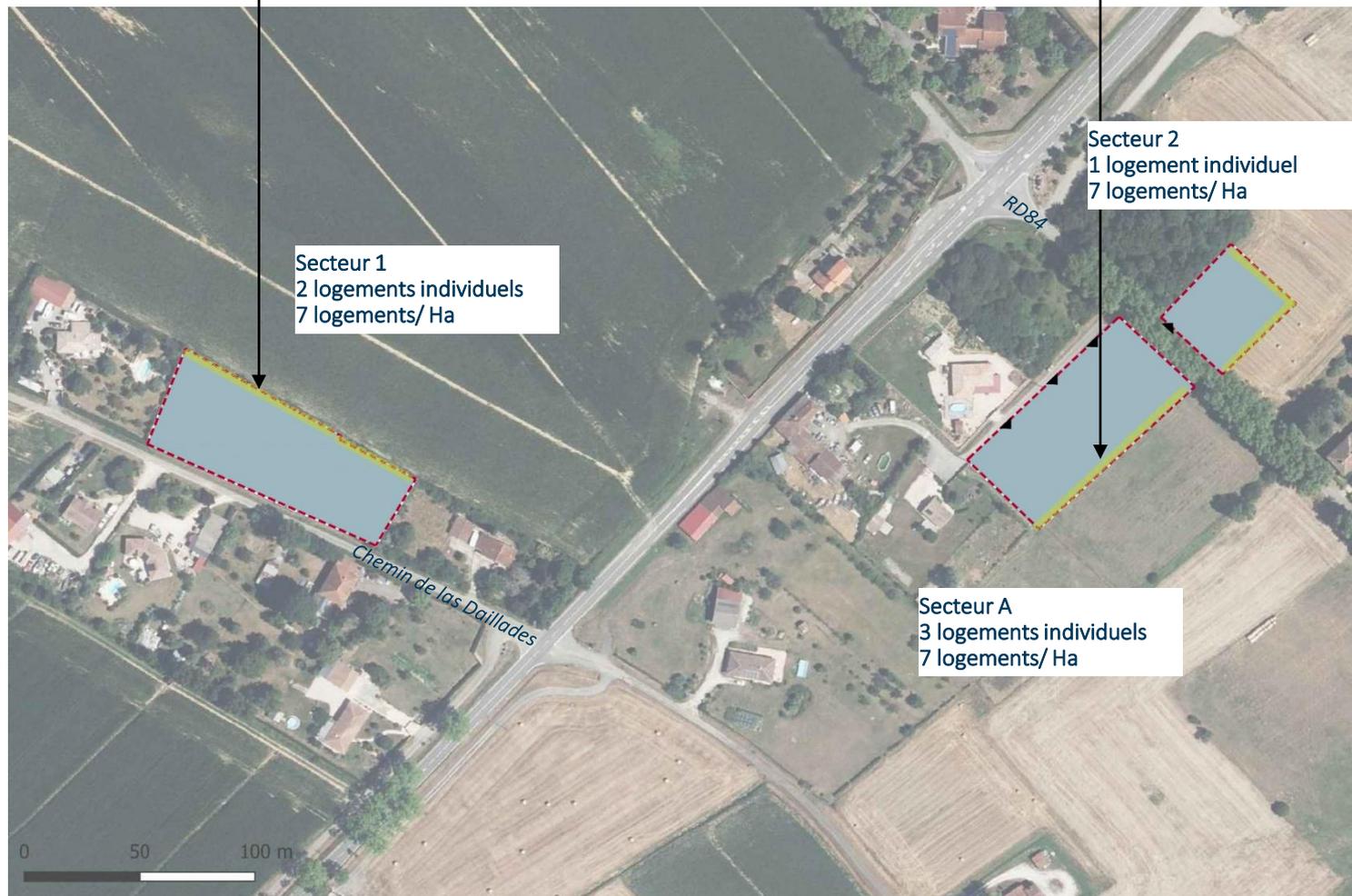
- Voirie
- Voie douce
- Espaces verts
- Espaces communs
- Plantation d'arbres
- Plantation de haie champêtre
- Accès
- Accès mutualisés ou groupés
- Murets à créer

Formes urbaines

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

Haie champêtre en transition avec l'espace agricole

Haie champêtre en transition avec l'espace agricole



Secteur 1
2 logements individuels
7 logements/ Ha

Secteur 2
1 logement individuel
7 logements/ Ha

Secteur A
3 logements individuels
7 logements/ Ha

0 50 100 m



SECTEUR A

1- Organisation globale du site

- **Accès et desserte**

Les accès se feront depuis le chemin existant au Nord-Ouest 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 0,4 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-Est, 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 deux logements.

- **Accès et desserte**

L'accès se fera par le Chemin de las Daillades

- **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, en transition avec l'espace agricole.

SECTEUR 2

- **Densité brute et nombre de logements**

Le secteur accueillera un logement.

- **Accès et desserte**

L'accès se fera par la RD84, tout en préservant l'alignement de platanes existant.

- **Insertion paysagère et urbaine**

Afin d'intégrer les constructions dans le paysage du bourg, il s'agira de planter une haie champêtre en limite Est et Sud en transition avec l'espace agricole.

Envoyé en préfecture le 15/03/2024

Reçu en préfecture le 15/03/2024

Publié le 15/03/2024

ID : 031-200072643-20240314-2024044-DE



CŒUR & COTEAUX
COMMINGES
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES

Communauté de Communes Cœur & Coteaux Comminges



Pièce 3b

Orientations d'Aménagement et de Programmation Sectorielles « économiques » - COTEAUX NORD



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

Végétation à conserver en limite

Haie champêtre à planter en limite avec les espaces agricoles



Secteur 2

Secteur 1



SECTEUR 1

- **Accès et desserte**

Les accès se feront depuis la voie interne de la zone d'activités du Riberot.

- **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 :

- D'implanter les constructions parallèlement ou perpendiculairement à la voie
- De conserver la végétation existante en limite Est et Ouest.

SECTEUR 2

- **Accès et desserte**

Les accès se feront depuis la voie interne de la zone d'activités du Riberot, au Sud-Ouest du secteur.

- **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 :

- D'implanter les constructions parallèlement ou perpendiculairement à la limite Nord
- De planter des haies champêtres en limite Nord et Est, au contact des espaces agricoles.



Préconisations pour les essences végétales



(D'après Arbres et Paysages d'Autan : 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*
Bourdaie – *Frangula alnus*
Camerisier à balais – *Lonicera xylosteum*
Chevrefeuille des bois – *Lonicera peryclimenum*
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 – *Viburnus tinus*
Lilas commun – *Syringa vulgaris*



(D'après Arbres et Paysages d'Autun : 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*