Communauté de Communes SOR & AGOUT

PLUi

Plan Local d'Urbanisme intercommunal

5 Orientations d'Aménagement et de Programmation

Cachets et visas

Sommaire

Préambule 5

Référentiel venant illustrer les principes des orientations d'aménagement et de programmation 9

Echéancier d'ouverture à l'urbanisation 21

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation par commune 23

Aguts	24	Lacroisille	140	Saint-Avit	261
Algans	25	Lagardiolle	147	Saint-Germain-des-Prés	268
Appelle	32	Lescout	160	Saint-Sernin-les-Lavaur	275
Bertre	39	Massaguel	167	Saïx	282
Cambon-les-Lavaur	46	Maurens-Scopont	180	Sémalens	339
Cambounet-sur-le-Sor	47	Mouzens	192	Soual	358
Cuq-Toulza	83	Péchaudier	193	Verdalle	407
Dourgne	102	Puylaurens	194	Viviers-les-Montagnes	420
Escoussens	121	Saint-Affrique-les-Montagnes	243		

Communauté de Communes SOR & AGOUT

PLUi

Plan Local d'Urbanisme intercommunal

Préambule

Préambule

1/ Rappel législatif

Article L151-6
Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports, les déplacements et, en zone de montagne, sur les unités touristiques nouvelles.
En l'absence de schéma de cohérence territoriale, les orientations d'aménagement et de programmation d'un plan local d'urbanisme élaboré par un établissement public de coopération intercommunale comprennent les dispositions relatives à l'équipement commercial et artisanal mentionnées aux articles L. 141-16 et L. 141-17.

Article L151-7
I. - Les orientations d'aménagement et de programmation **peuvent** notamment :
1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;
2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;
3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;
4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;
5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;
6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36.
II. - En zone de montagne, ces orientations définissent la localisation, la nature et la capacité globale d'accueil et d'équipement des unités touristiques nouvelles locales.

Article R151-6
Les orientations d'aménagement et de programmation par quartier ou secteur définissent les conditions d'aménagement garantissant la prise en compte des qualités architecturales, urbaines et paysagères des espaces dans la continuité desquels s'inscrit la zone, notamment en entrée de ville.
Le périmètre des quartiers ou secteurs auxquels ces orientations sont applicables est délimité dans le ou les documents graphiques prévus à l'article R. 151-10.

Article R151-7
Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent comprendre des dispositions portant sur la conservation, la mise en valeur ou la requalification des éléments de paysage, quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs qu'elles ont identifiés et localisés pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique, notamment dans les zones urbaines réglementées en application de l'article R. 151-19.

Article R151-8
Les orientations d'aménagement et de programmation des secteurs de zones urbaines ou de zones à urbaniser mentionnées au deuxième alinéa du R. 151-20 dont les conditions d'aménagement et d'équipement ne sont pas définies par des dispositions réglementaires garantissent la cohérence des projets d'aménagement et de construction avec le projet d'aménagement et de développement durables.
Elles portent au moins sur :
1° La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère ;
2° La mixité fonctionnelle et sociale ;
3° La qualité environnementale et la prévention des risques ;
4° Les besoins en matière de stationnement ;
5° La desserte par les transports en commun ;
6° La desserte des terrains par les voies et réseaux.
Ces orientations d'aménagement et de programmation comportent un schéma d'aménagement qui précise les principales caractéristiques d'organisation spatiale du secteur.

2/ La portée des Orientations d'Aménagement et de Programmation

Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLU) de la communauté de Communes de Sor et Agout, en programmant et en phasant l'ouverture à l'urbanisation (découpage en zones U, AU selon l'échéance d'ouverture à l'urbanisation) en lien avec les objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) :

- veille à maîtriser le développement urbain,
- garantit une adéquation entre la croissance démographique, les besoins à satisfaire et la capacité d'accueil des équipements existants et programmés.

Des orientations d'aménagement et de programmation à caractère opposable

Les orientations à caractère opposable visent à orienter le développement de certaines zones urbaines et des zones à urbaniser ouvertes. Les principes d'aménagement et d'insertion doivent être respectés même si des adaptations mineures sont possibles dans le cadre de la traduction opérationnelle du projet (rapport de compatibilité).

Ces orientations, au-delà d'un schéma d'aménagement qui précise les principales caractéristiques d'organisation spatiale du secteur (desserte, espaces publics, vocation, …), viennent expliciter la manière dont les terrains doivent être aménagés. Le projet urbain attendu sur ces sites stratégiques est décrit, les permis d'aménager et de construire doivent être compatibles avec ce document de référence.

Au titre de l'article R151-6 du Code de l'Urbanisme, les périmètres des secteurs faisant l'objet d'OAP sont délimités au règlement graphique (1/ plan de zonage règlementaire).

Des orientations d'aménagement et de programmation valant règlement écrit

Les dispositions de l'article R151-8 du Code de l'Urbanisme permettent que les orientations d'aménagement et de programmation dont les conditions d'aménagement et d'équipement ne sont pas définies par des dispositions réglementaires garantissent la cohérence des projets d'aménagement et de construction avec le PADD.

Les élus de la communauté de communes ont fait le choix que l'ensemble des OAP valent règlement afin de s'inscrire dans une démarche de projet urbain en lien avec les orientations de PADD.

Communauté de Communes SOR & AGOUT

PLUi

Plan Local d'Urbanisme intercommunal

Partie 1

Référentiel venant illustrer les principes des orientations d'aménagement et de programmation

1/ Le site de projet

Valoriser les éléments identitaires

Il peut exister sur le site du projet :

- ✓ Des éléments de patrimoine bâti à valoriser (bâtiment à réhabiliter, …)
- ✓ Des éléments de patrimoine paysager à préserver (haies, arbres, …),
- ✓ Des perspectives à mettre en valeur (vue sur le grand paysage, sur l'église …).

Changer de point de vue

Le site ne s'arrête pas à la seule parcelle destinée à recevoir le projet. Il s'agit de prendre en considération également les points de vues extérieurs et les caractéristiques urbaines, paysagères mais aussi architecturales du contexte environnant afin de permettre une intégration de qualité du projet.

Quelles vues aurez-vous sur le projet depuis les routes et les points de vue environnants ?

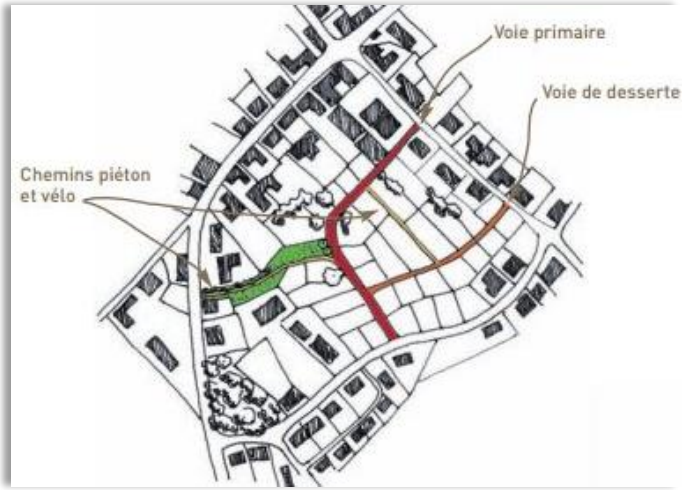
Source : CAUE 80, fiche 3, 2014

2/ L'aménagement urbain

Du site à la voirie

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

De la voirie primaire structurante à la voirie secondaire de desserte …



Le stationnement

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

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

2/ L'aménagement urbain

Les aménagements piétons

Une distinction des espaces piétons par rapport aux voiries contribue à sécuriser les déplacements en même temps qu'elle leur offre un cadre agreste.

Une attention toute particulière doit être portée sur la qualité des circulations, sur les aménagements dans les carrefours ainsi que sur les matériaux permettant de varier les ambiances dans le quartier tout en sécurisant le piéton.

2/ L'aménagement urbain

La gestion des eaux de pluie

L'évacuation et la rétention des eaux de pluie peuvent être l'occasion de créer des espaces verts d'agrément fréquentés par tous les habitants. Afin de définir la meilleure solution technique pour l'aménagement, il faut prendre en compte la topographie, le degré de perméabilité du sol, le pourcentage de surface imperméabilisée sur l'opération.

Le paysage nocturne

La nature est aussi la nature nocturne, loin des bruits de la ville, loin de ses lumières aussi. Celles-ci produisent un halo orangé qui empêche de percevoir la nuit étoilée. Il arrive que trois boules lumineuses à l'entrée du village ou du nouveau quartier suffisent à perturber cette vision. Les solutions sont simples et vont dans le sens d'une économie de moyens. On évitera les illuminations tapageuses, on orientera l'éclairage nécessaire du haut vers le bas, on s'abstiendra des tonalités orangées réduisant la perception des couleurs.

3/ La composition parcellaire

Observer sur le cadastre l'organisation des parcelles du centre-bourg. Elles doivent être une source d'inspiration pour dessiner le nouveau quartier et participer à son intégration.

Adapter la morphologie des parcelles à la topographie du terrain

- ✓ Préserver les pentes naturelles pour l'écoulement des eaux.
- ✓ Favoriser l'infiltration des eaux de pluie, en évitant au maximum les surfaces imperméables.
- ✓ Planter entre les différents étages d'habitat pour réduire l'impact visuel.
- ✓ Utiliser les déblais et remblais sur le périmètre du projet.

Offrir une diversité dans la superficie des terrains pour :

- ✓ Répondre aux besoins de chaque personne au cours de son parcours résidentiel (famille avec enfants ou monoparentale, couple sans enfant, décohabitation, vieillissement).
- ✓ Offrir des terrains à des prix adaptés à des habitants aux revenus variés pour favoriser la mixité.

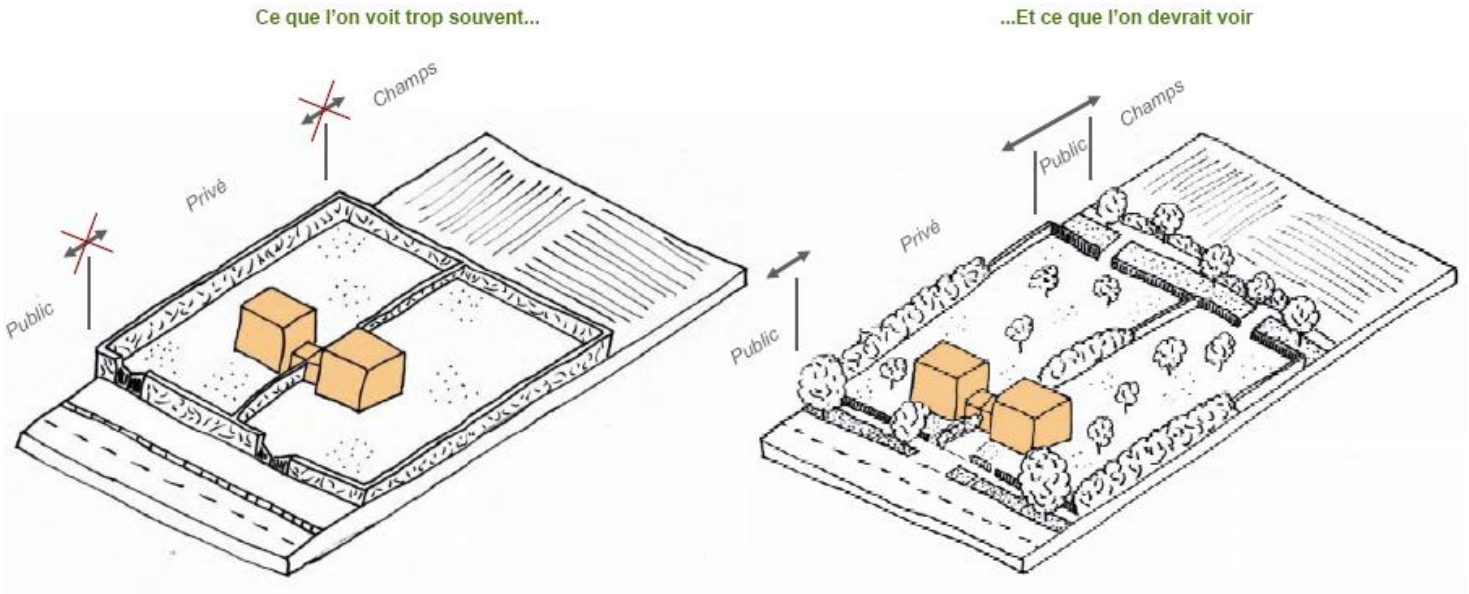
Organiser l'aménagement en proposant différents types d'habitat :

- ✓ Des parcelles étroites encourageant les propriétaires à positionner leur habitation en limite séparative.
- ✓ Penser à créer des espaces verts (jeux, bancs…) et des zones de stationnement plus importantes près des logements collectifs et intermédiaires.

3/ La composition parcellaire

Traiter les limites

Le traitement des limites est un élément essentiel de la composition et de la perception des constructions et des opérations d'aménagement. C'est la qualité des limites entre l'espace public et les espaces privés qui détermine en partie l'ambiance du quartier. Une réelle relation doit alors s'instaurer entre espaces publics et espaces privés par l'intermédiaire des limites, celles-ci n'étant plus des coupures mais de véritables passerelles entre des espaces à vocations différentes.



Il n'y a aucune relation entre l'espace public et les espaces privés. Les maisons sont implantées en milieu de parcelle ce qui crée une grande surface inusitée devant la maison. La parcelle est entourée par une haie de conifères qui entraîne une fermeture de l'espace. De plus, une haie composée d'une seule espèce végétale est plus sensible aux maladies. Enfin, le piéton est « rejeté » entre un mur végétal et la route.

Le « jardin de devant » fait le lien entre le trottoir et la maison, il participe ainsi à la composition de l'espace public. Le « jardin de l'arrière » est d'abord plus fermé pour créer un espace plus intime en relation avec les pièces de séjour puis ouvert sur l'environnement extérieur grâce au jeu de composition des haies. L'espace est ici mieux utilisé. Une lisière plantée sur l'emprise publique permet une gestion unique et adoucit l'impact de la nouvelle zone d'habitation avec l'espace agricole.

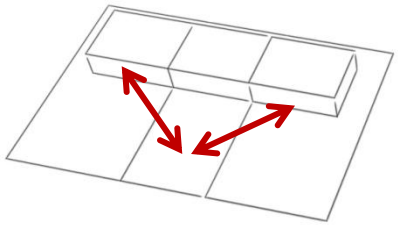
Source : Schéma de Cohérence Territoriale des Communautés d'Agglomérations de Hénin Carvin Lens Liévin

3/ La composition parcellaire

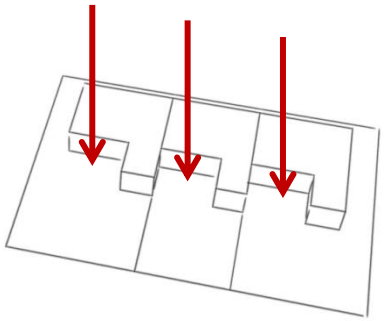
La notion d'intimité

La notion d'intimité est fondamentale. Elle permet une meilleur qualité d'habiter.

Vis-à-vis important depuis les jardins



Zone d'intimité. Vis-à-vis réduit

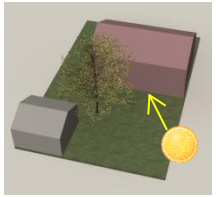


Zone d'intimité sur chaque terrasse de l'opération

Les apports solaires

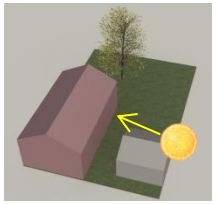
Auparavant il était possible d'implanter sa maison comme on le souhaitait du moment où le règlement d'urbanisme était respecté.

Désormais une orientation optimale Sud/Sud-Ouest est vivement conseillée pour atteindre les objectifs de la règlementation thermique. La RT 2012 impose une surface vitrée minimum de 1/6ème de la surface habitable tout en préconisant, lorsque c'est possible, 50 % des ouvertures au Sud, 20/30% à l'Est, 20% à l'Ouest et entre 0 et 10% au Nord.



Principe 1

Retrait de la maison pour pouvoir profiter d'un jardin et des ouvertures plein sud. Les garages sont sur rue et se trouvent en limite parcellaire.



Principe 2

Maison pignon sur rue afin d'éviter au maximum les ouvertures au Nord. Les garages sont légèrement en retrait par rapport à la voirie (ou inversement)

Principe 3

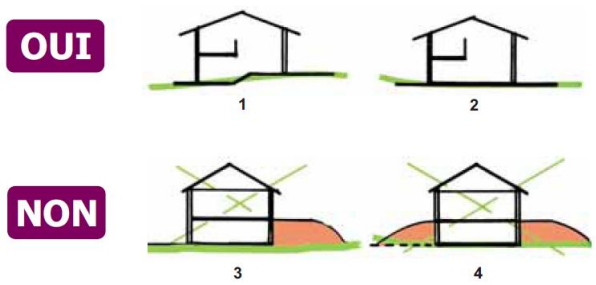
Maison en limite parcellaire ou avec un léger retrait permettant de garder au maximum le jardin au sud. Le garage se trouve également en limite parcellaire. Un décalage entre la maison et le garage peut être trouvé afin de créer un rythme bâti sur rue.

3/ Composition parcellaire

Adapter la morphologie des parcelles à la topographie du terrain

- ✓ Préserver les pentes naturelles pour l'écoulement des eaux.
- ✓ Favoriser l'infiltration des eaux de pluie, en évitant au maximum les surfaces imperméables.
- ✓ Planter entre les différents étages d'habitat pour réduire l'impact visuel.
- ✓ Respecter le profil du terrain naturel en limitant au maximum les mouvements de terrain. Le principe est d'adapter la construction au terrain naturel et non l'inverse.
- ✓ Utiliser les déblais et remblais éventuels sur le périmètre du projet.

1 Adaptation des volumes au terrain

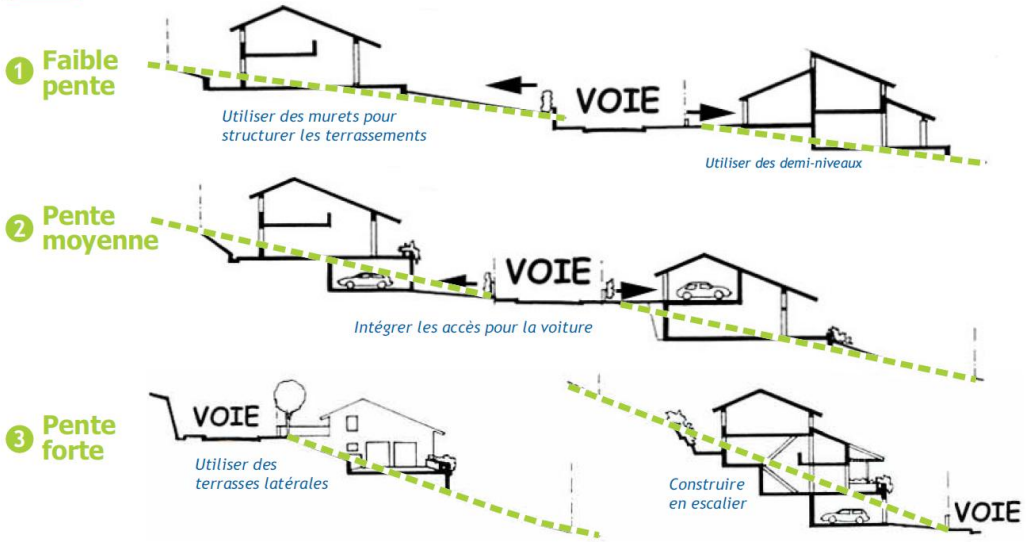


Dans les exemples 1 et 2, les volumes s'adaptent au terrain qu'il soit plat ou en légère pente.

Les exemples 3 et 4 illustrent un bouleversement de terrain trop important qui a un impact paysager très fort dans un contexte de plaine, donnant l'aspect de taupinières.

Source : CAUE du Tarn

OUI Quelques solutions adaptées aux différents types de pente



Une bonne adaptation au site va tenir en compte également trois éléments essentiels :

- ✓ L'adaptation des niveaux de la construction à la pente du terrain, en évitant le plus possible les modifications de terrain (les décaissements et les murs de soutènement).
- ✓ La prise en compte de la position du garage par rapport aux accès du terrain pour éviter que les voies carrossables ne défigurent le paysage et occupent tout le terrain
- ✓ Le sens du faîtage par rapport à la pente.

Source : CAUE du Tarn

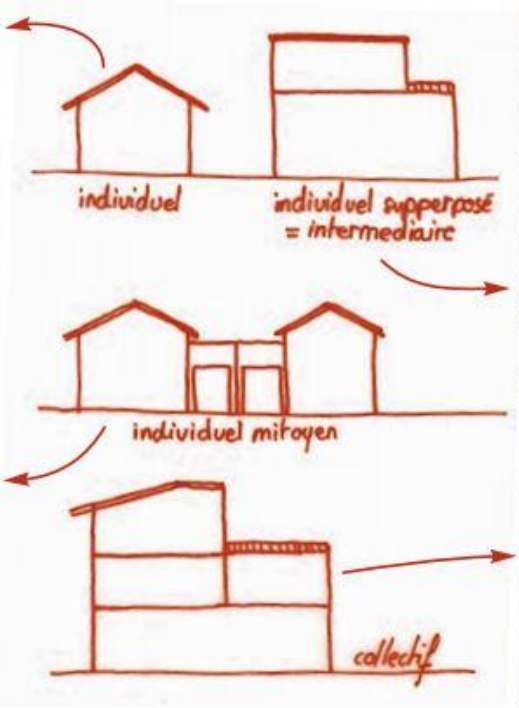
4/ Les typologies d'habiter

Ce paragraphe vise à expliquer les attentes de la communauté de communes en matière de formes urbaines à créer.

Les OAP qui sont présentées dans la partie qui suit intègrent des principes de densités à respecter. Ces densités correspondent à des formes urbaines recherchées sur les futures opérations sur Sor et Agout.

Trois catégories de densité/formes urbaines ont été définies dans les schémas d'OAP :

- Les îlots de logements collectifs / intermédiaire
- Les îlots de logements individuels groupés ou en bande
- Les îlots de logements individuels purs



4/ Les typologies d'habiter

L'habitat groupé

En ce qui concerne l'habitat groupé, les constructions s'organiseront par îlots de 2 à 3 logements accolés maximum (ex. schéma ci-dessous). Des espaces de respiration entre ilots seront privilégiés.

Sur un petit lot il faut éviter de positionner la maison au milieu de la parcelle et privilégier un emplacement en limite, en mitoyenneté ou sur la rue.

Cette solution permet de valoriser au mieux le terrain et d'éviter la création de petits espaces, souvent privés d'ensoleillement et d'intimité.

La mitoyenneté entre les habitations ou leurs annexes (garages, appentis…) permet de réduire la co-visibilité entre les propriétés et d'assurer automatiquement l'intimité des espaces de vies extérieurs.

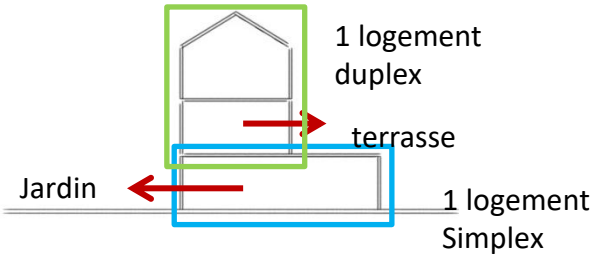
Source : Illustration Citadia

Exemple d'habitat groupé réalisé sur la commune de Saïx

4/ Les typologies d'habiter

L'habitat intermédiaire ou collectif :

L'habitat collectif devra présenter des hauteurs qui respectent le caractère rural de la communauté de communes du Sor et de l'Agout soit du R+2 maximum.



Exemples :

Communauté de Communes SOR & AGOUT

PLUi

Plan Local d'Urbanisme intercommunal

Partie 2

Echéancier d'ouverture à l'urbanisation

Echéancier d'ouverture à l'urbanisation

L'article L151-7-3° du Code de l'Urbanisme prévoit que les Orientations d'Aménagement et de Programmation peuvent comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants.

En lien avec les orientations du PADD qui définit un scénario de perspectives démographiques dont la temporalité tient compte du projet autoroutier Toulouse-Castres, le Plan Local d'Urbanisme intercommunal du Sor et de l'Agout a fait le choix de temporiser l'ouverture à l'urbanisation des secteurs classés U et AU au règlement graphique :

- U. Elles sont directement urbanisables.
- AU ouvertes. Elles seront urbanisables dès lors que les réseaux seront en capacité d'accueillir les constructions projetées. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation valant règlement en précisent les principes d'aménagement attendus. Dans les OAP sectorielles détaillées plus loin, des éléments de programmation sont introduits (calendrier, phasage ...)
- AU fermées (AU0 sur des secteurs mixtes à dominante résidentielle et AUX0 sur des secteurs à vocation économique). Leur ouverture à l'urbanisation est différé et subordonnée à une modification du PLU intercommunal dont la procédure intègrera alors la réalisation d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation.

Communauté de Communes SOR & AGOUT

PLUi

Plan Local d'Urbanisme intercommunal

Partie 4

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation par commune

Communauté de Communes SOR & AGOUT

PLUi

Plan Local d'Urbanisme intercommunal

Aguts

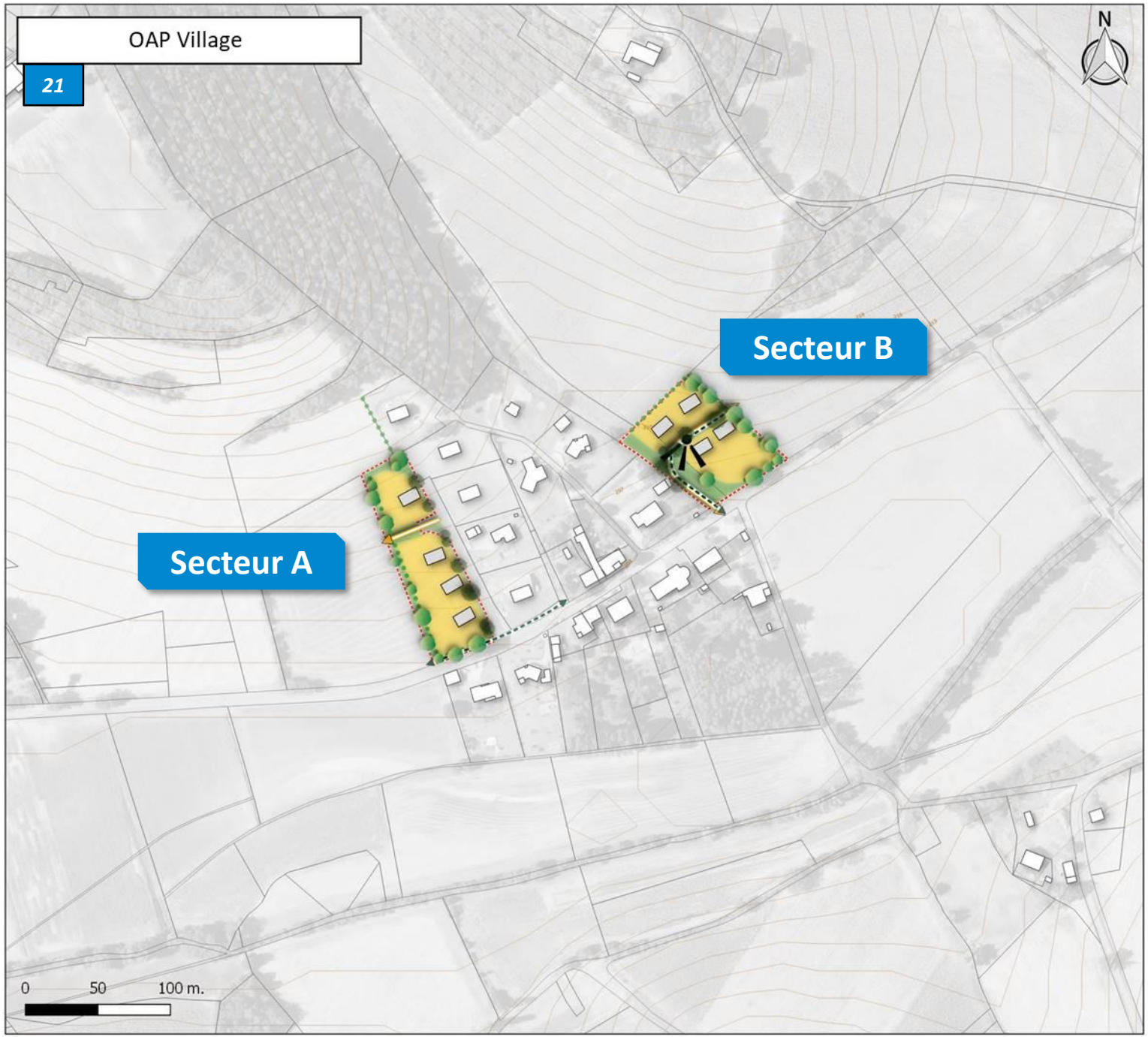
Aucune Orientation d'Aménagement et de Programmation

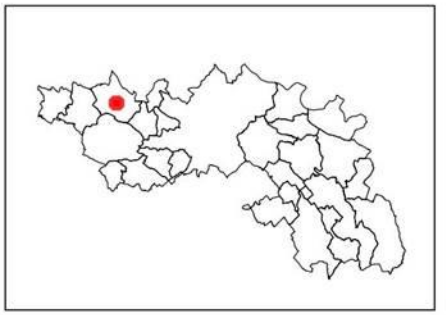
Communauté de Communes SOR & AGOUT

PLUi

Plan Local d'Urbanisme intercommunal

Algans





Commune de Algans

Type d'OAP: habitat
Type de zone du PLU: AU
Surface de l'OAP: 1.09 ha.

Légende

- Périmètre de l'OAP
- Simulation du bâti

Eléments surfaciques

- Secteur à dominante d'habitat individuel pavillonnaire densité faible
- Espace public et partagé végétal

Eléments linéaires

- Haies et espaces de transition paysagère à créer
- Voie secondaire
- Voie secondaire
- Réseau de promenades et modes doux

Eléments ponctuels

- Arbres à implanter ou à préserver
- Arbres implantés en accompagnement de la voirie
- Perspective paysagère à valoriser

La simulation du bâti est uniquement indicative/illustrative et n'a aucune portée règlementaire.

Maître d'ouvrage: Communauté de Communes du Sor et de l'Agout / Mission: Elaboration du PLUi / Sources: BD Topo® BD Parcellaire® BD Ortho® : Institut National de l'Information Géographique et forestière© / Réalisation: Citadia Conseil le 19/11/2018

2/ ELEMENTS DE PROGRAMMATION

A. MIXITE FONCTIONNELLE

Le secteur est à vocation mixte à dominante résidentielle et accueillera des constructions à usage de logement. Il s'agit de conforter un espace à vocation résidentielle, en lien avec le coeur de village.

Interdictions	Limitations
Les destinations et sous-destinations suivantes sont interdites	Les destinations et sous-destinations suivantes sont autorisées sous conditions décrites ci-dessous :
▪ cinéma ▪ industrie ▪ exploitation agricole et forestière	▪ Les constructions et bâtiments liés à l'artisanat et commerce de détail et au commerce de gros d'une surface plancher maximale de 300 m² sous réserve de l'application de la législation sur les installations classéess et à condition qu'ils n'entraînent pour le voisinage aucune insalubrité, ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens. ▪ Les constructions et bâtiments liés à l'entrepôt s'ils sont liés à l'artisanat et au commerce de détail.

B. ECHEANCIER D'OUVERTURE A L'URBANISATION

	Secteur	
	A	B
1/Echéancier	L'échéancier prévisionnel permet une ouverture à l'urbanisation du secteur à court terme, à partir de l'approbation du PLU intercommunal.	
2/Modalités d'ouverture à l'urbanisation	Les constructions sont autorisées au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par la présente OAP.	les constructions sont autorisées dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble
3/Programmation		
Forme urbaine	Logement individuel pavillonaire de faible densité	Logement individuel pavillonnaire de faible densité
Nbre de lgts	3 à 5	3 à 5
Densité nette	8 à 12	8 à 12

- Il est attendu 6 à 10 logements à l'échelle des deux secteurs, soit une densité nette moyenne de l'ordre 8 à 12 logements par hectare. Cette densité moyenne s'apprécie à l'échelle globale du secteur (des lots de plus petite taille et offrant un bâti plus resserré pourront être proposés).
- Un habitat individuel de densité faible est attendu en lien avec le schéma d'aménagement. Néanmoins, cela n'interdit pas ponctuellement de l'habitat individuel groupé/mitoyen.

C. MIXITE SOCIALE

Non règlementé

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

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

Traitement des espaces partagés

- De manière générale, il conviendra de porter une réflexion sur le traitement paysager du périmètre de l'OAP.
- Les espaces partagés sont limités à la voirie et à une bande paysagère gérant l'interface entre l'opération et son environnement (espaces agricole et résidentiel). Le caractère végétal de ces espaces sera donc privilégié.

Volumétrie et implantation des constructions

Hauteur des constructions :

- La hauteur maximale des constructions sera de l'ordre de R+1.

Adaptation au sol :

- Une attention particulière sera apportée à l'adaptation de la construction à la pente (cf. référentiel).

Implantation des constructions :

- L'implantation des constructions sera travaillée pour permettre la création de logements économes en énergie. Les orientations au sud seront privilégiées.

- Au moins une façade des constructions principales sera implantée avec retrait maximal de l'ordre de 10 mètres par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou à créer, priorité étant donné à la voie interne de l'opération.

- Les constructions peuvent être édifiées en retrait des limites séparatives latérales et de fond de parcelle ou sur une limite séparative latérale. En cas de retrait, celui-ci sera au maximum de l'ordre de 5 m par rapport à l'une des limites latérales pour permettre un éventuel redécoupage parcellaire à plus long terme.

Ces règles générales d'implantation ne concernent pas :

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

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

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

B. PRINCIPES DE QUALITE ARCHITECTURALE

- Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne peuvent porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Les références architecturales étrangères à la région (colonnes grecques, maison basque, maisons en fustes, etc.) sont formellement proscrites et l'architecture s'inspirera plutôt des codes de l'architecture locale (cf référentiel).
- Les matériaux prévus pour être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) ne peuvent être utilisés à nus et devront être recouverts sans délais.
- Les ouvrages techniques des constructions (groupes extérieurs de chauffage, climatisation, ...) ne devront pas, sauf impossibilité technique, être perceptibles depuis les voies et espaces publiques.

FACADES	Les tons des façades, en dehors des matériaux naturels, devront être des teintes proches des teintes de l'architecture traditionnelle du village permettant une inscription au site environnant. Les teintes vives des façades en dehors de toute conception contemporaine intégrée à l'environnement ne sont pas autorisées. Le blanc et le noir sont interdits. Les teintes criardes et les tons vifs sont à proscrire pour les façades. Les teintes pastels seront privilégiées.
TOITURES	Les pentes des toitures neuves n'excéderont pas une pente de 35 %. Les lignes d'égout et de faîtages devront respecter le sens le de la pente. La tuile de terre cuite, posée à couvrant et à couvert, ou l'ardoise selon le contexte environnant, seront utilisées comme matériaux de couvertures pour les toitures en pente. D'autres métriaux pourront être acceptées dans le cadre d'une architecture contemporaine sous réserve d'une justification de l'intégration paysagère du projet dans site environnant). L'intégration d'éléments producteurs d'eau chaude sanitaire ou d'électricité photovoltaïque devra veiller à s'intégrer au bâti (intégration dans le plan de toiture, sans surélévation).
CLOTURES	Les clôtures végétalisées sont à privilégiés et les haies devront être composées d'essences locales et diversifiées. D'une manière générale, les clôtures, lorsqu'elles sont maçonnées, elles seront maçonnées et enduites de façon cohérente à l'échelle du quartier et de l'environnement local. Les clôtures tant à l'alignement que sur des limites séparatives ou aux carrefours des voies ouvertes à la circulation publique, doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité aux sorties. La hauteur des parties maçonnées des clôtures et limitée à 1,30 mètres en façade sur rue et à 1,50 mètres sur les limites séparatives. La hauteur totale des clôtures est limitée à 1,50 mètres en façade sur rue et à 1,80 mètres sur les limites séparatives. Les piliers de portail peuvent être d'une hauteur supérieure. Les portails devront être implantées avec un recul minimal de 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques. Les coffrets, compteurs, boites aux lettres doivent être intégrés dans la composition des clôtures de façon uniforme sur le secteur.

C. PRINCIPES PATRIMONIAUX ET PAYSAGERS

- Les espaces extérieurs et des accès aux logements devront être traités de façon qualitative, en veillant à garantir une cohérence globale à l'échelle de l'opération (les espaces libres de constructions seront maintenus le plus possible en espaces végétalisés).
- Les voies de dessertes locales seront idéalement végétalisées pour valoriser le cadre de vie du quartier.
- Sur les parcelles en limite avec l'espace agricole, des plantations denses et diversifiées formant une haie bocagère, devront être réalisées, afin de composer un écrin végétal entre la zone bâtie et la zone agricole.
- La perspective sur l'église du village ne devra pas être compromise par l'implantation de constructions. L'orientation des linéaires de voiries devra également en tenir compte.
- Une attention particulière sera portée sur l'intégration paysagère des constructibles qui seront perceptibles depuis la RD130 et en entrée de village.

4/ QUALITE ENVIRONNEMENTALE ET PREVENTION DES RISQUES

A. CONTINUITES ECOLOGIQUES (RESERVOIRS ET CORRIDORS)

- Non concerné

B. GESTION DES EAUX PLUVIALES

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

C. GESTION DES RISQUES ET DES NUISANCES

- Pas de contrainte particulière

D. ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

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

5/ ORGANISATIONS DES DEPLACEMENTS

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

Secteur A

- L'opération devra assurer la possibilité de créer une liaison douce sur la D130 au sein de son périmètre.
- La desserte des constructions s'effectue par la voirie déjà existante en limite Est du périmètre.
- Une nouvelle voirie sera créée afin de permettre l'accès à la parcelle située à l'ouest de l'opération en cas d'extension de l'urbanisation à plus long terme. L'idée à terme sera de créer un bouclage complet.

Secteur B

- L'opération devra prévoir une voie résidentielle interne permettant l'accès à la parcelle située à l'est de l'opération en cas d'extension de l'urbanisation à plus long terme. L'idée à terme sera de créer un bouclage complet.
- La desserte des constructions projetées s'effectuera par cette voirie nouvellement créée.
- Une voie douce sera créée. Elle longera la voie résidentielle en passant notamment par l'espace vert.

Secteurs A et B

- Les voies internes à l'opération devront faire l'objet d'un traitement qualitatif et être adaptées aux futurs usages, tout en veillant à limiter son emprise et à rester dans une configuration de voie rurale. Les trottoirs sont à éviter, une zone 30 est à privilégier. Elles ont vocation à être mixtes pour limiter les couts d'aménagement et limiter la vitesse des automobilistes.
- Les voies et accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future.

B. BESOINS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

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

C. DESSERTE PAR LES TRANSPORTS EN COMMUN

- Non concerné

6/ RESEAUX

A. EAU POTABLE

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

Dans le cadre des aménagement, il conviendra de prendre en compte ou de déplacer le réseau d'eau actuel traversant le secteur B.

B. ASSAINISSEMENT

Eaux usées

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

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain devront permettre l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales. En cas d'absence du réseau collectif ou de réseau sous-dimensionné, les eaux pluviales seront collectées sur le terrain d'assiette du projet et leur rejet dans le réseau (canalisation ou fossé) sera différé au maximum pour limiter les risques de crues en aval (cf 4/B).

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

C. ELECTRICITE ET TELECOMMUNICATIONS

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

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

D. DEFENSE INCENDIE

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

Communauté de Communes SOR & AGOUT

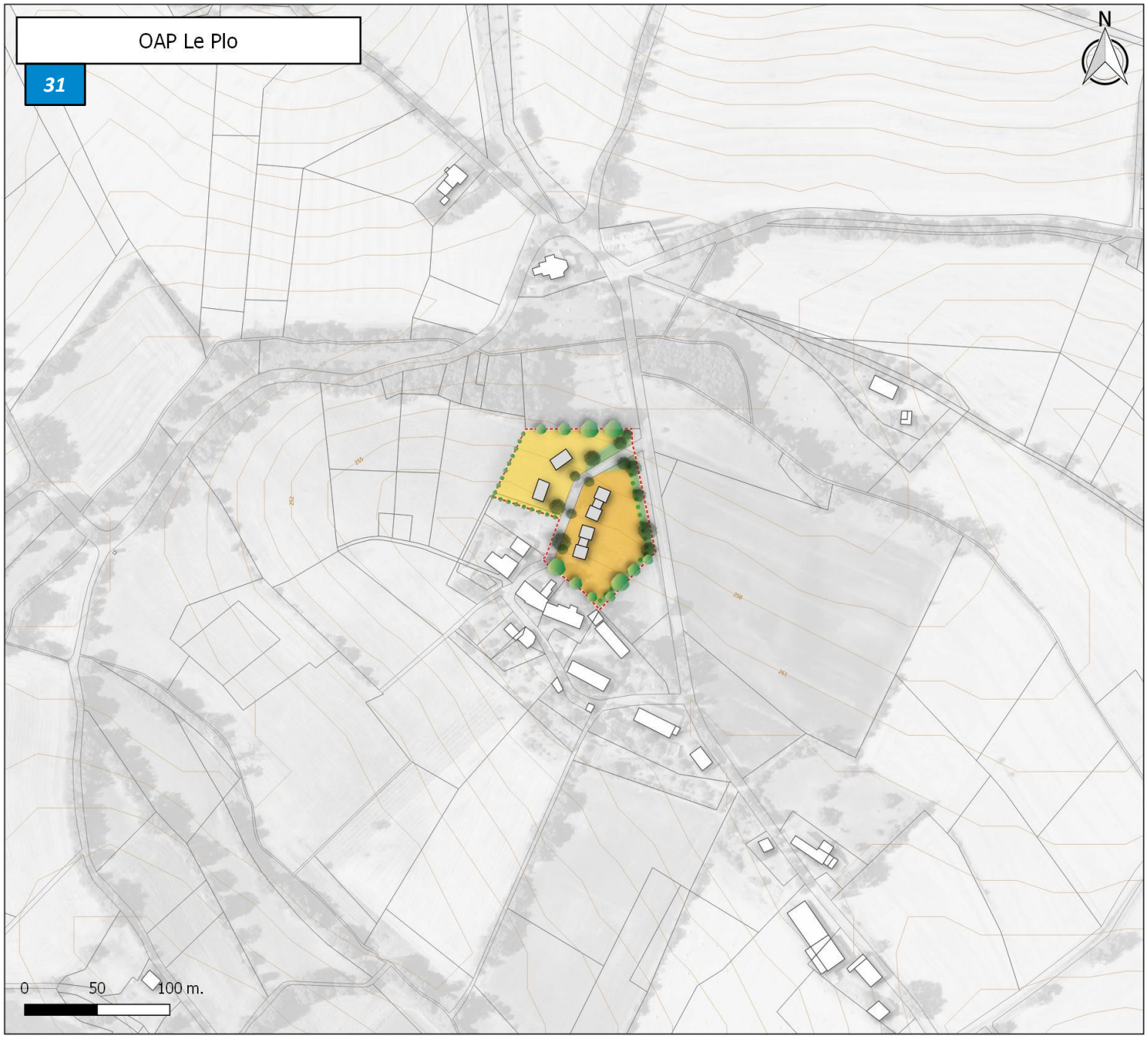
PLUi

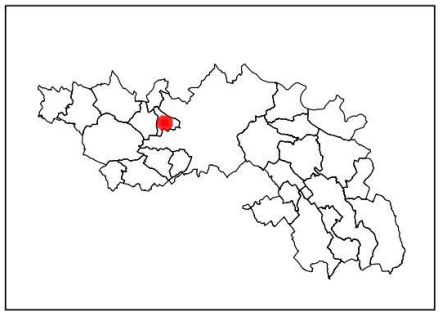
Plan Local d'Urbanisme intercommunal

Appelle

OAP Le Plo

31





Commune de Appelle

Type d'OAP: habitat
Type de zone du PLU: AU
Surface de l'OAP: 0.85 ha.

Légende

- Périmètre de l'OAP
- Simulation du bâti

Eléments surfaciques

- Secteur à dominante d'habitat individuel pavillonnaire densité faible
- Secteur à dominante d'habitat individuel groupé ou mitoyen densité moyenne
- Espace public et partagé végétal

Eléments linéaires

- Haies et espaces de transition paysagère à créer

Eléments ponctuels

- Arbres à implanter ou à préserver
- Arbres implantés en accompagnement de la voirie

La simulation du bâti est uniquement indicative/illustrative et n'a aucune portée règlementaire.

Maître d'ouvrage: Communauté de Communes du Sor et de l'Agout / Mission: Elaboration du PLUi / Sources: BD Topo® BD Parcellaire® BD Ortho® : Institut National de l'Information Géographique et forestière© / Réalisation: Citadia Conseil le 19/11/2018

2/ ELEMENTS DE PROGRAMMATION

A. MIXITE FONCTIONNELLE

Le secteur est à vocation mixte à dominante résidentielle et accueillera des constructions à usage de logement. Il s'agit de conforter un espace à vocation résidentielle, en lien avec le hameaux du Plo.

Interdictions	Limitations
Les destinations et sous-destinations suivantes sont interdites	Les destinations et sous-destinations suivantes sont autorisées sous conditions décrites ci-dessous :
▪ cinéma ▪ industrie ▪ exploitation agricole et forestière	▪ Les constructions et bâtiments liés à l'artisanat et commerce de détail et au commerce de gros d'une surface plancher maximale de 300 m² sous réserve de l'application de la législation sur les installations classées et à condition qu'ils n'entraînent pour le voisinage aucune insalubrité, ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens. ▪ Les construction et bâtiments liés à l'entrepôt s'ils sont liés à l'artisanat et au commerce de détail.

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

1/Echéancier	**L'échéancier prévisionnel permet une ouverture à l'urbanisation du secteur à court terme, à partir de l'approbation du PLU intercommunal.**	
2/Modalités d'ouverture à l'urbanisation	les constructions sont autorisées au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par la présente OAP.	
3/Programmation		
Forme urbaine	Logement individuel pavillonaire de faible densité	Logement individuel groupé de moyenne densité
Nbre de lgts	1 à 3	3 à 5
Densité nette	4 à 7	7 à 13

Il est attendu 7 à 11 logements à l'échelle de l'opération, soit une densité moyenne de l'ordre de 5 à 10 logements par hectare. Une mixité des formes urbaines est attendue sur le secteur avec :

- ✓ entre 1 et 3 logements correspondant à un habitat individuel pavillonnaire de faible densité (densité nette moyenne de l'ordre de 4 à 7 lgt/ha)
- ✓ entre 3 et 5 logements correspondant à un habitat individuel groupé de densité moyenne (densité nette moyenne de l'ordre de 7 à 13 lgt/ha)

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

C. MIXITE SOCIALE

Non règlementé

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

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

Traitement des espaces partagés

- De manière générale, il conviendra de porter une réflexion sur le traitement paysager de l'ensemble du périmètre de l'OAP.
- Le traitement des espaces partagés seront plutôt à dominante végétale puisqu'ils sont uniquement composés de bandes végétales paysagères.

Volumétrie et implantation des constructions

Hauteur des constructions :

- La hauteur maximale des constructions sera de l'ordre de R+1.

Implantation des constructions :

- L'implantation des constructions sera travaillée pour permettre la création de logements économes en énergie. Les orientations au sud seront privilégiées.

Logement individuel pavillonnaire :

- Au moins une façade des constructions principales sera implantée avec retrait maximal de l'ordre de 10 mètres par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou à créer, priorité étant donné à la voie interne de l'opération.
- Les constructions peuvent être édifiées en retrait des limites séparatives latérales et de fond de parcelle ou sur une limite séparative latérale. En cas de retrait, celui-ci sera fixé entre 3 et 10m par rapport à l'une des limites latérales.

Logement individuel groupé

- Au moins une façade des constructions principales sera implantée avec retrait maximal de l'ordre de 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou à créer, priorité étant donné à la voie interne de l'opération.
- Les constructions principales seront implantées sur une limite séparative latérale. Une mitoyenneté des constructions par le garage est priviligiée. Idéalement, la continuité urbaine sera limitée à deux logements consécutifs de manière à assurer une perméabilité du bâti comme indiqué sur le schéma d'aménagement.

Ces règles générales d'implantation ne concernent pas :

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

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

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

B. PRINCIPES DE QUALITE ARCHITECTURALE

- Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne peuvent porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Les références architecturales étrangères à la région (colonnes grecques, maison basque, maisons en fustes, etc.) sont formellement proscrites et l'architecture s'inspirera plutôt des codes de l'architecture locale (cf référentiel).
- Les matériaux prévus pour être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) ne peuvent être utilisés à nus et devront être recouverts sans délais.
- Les ouvrages techniques des constructions (groupes extérieurs de chauffage, climatisation, ...) ne devront pas, sauf impossibilité technique, être perceptibles depuis les voies et espaces publiques.

FACADES	Les tons des façades, en dehors des matériaux naturels, devront être des teintes proches des teintes de l'architecture traditionnelle du village permettant une inscription au site environnant. Les teintes vives des façades en dehors de toute conception contemporaine intégrée à l'environnement ne sont pas autorisées. Le blanc et le noir sont interdits. Les teintes criardes et les tons vifs sont à proscrire pour les façades. Les teintes pastels seront privilégiées.
TOITURES	Les pentes des toitures neuves n'excéderont pas une pente de 35 %. Les lignes d'égout et de faîtages devront respecter le sens le de la pente. La tuile de terre cuite, posée à couvrant et à couvert, ou l'ardoise selon le contexte environnant, seront utilisées comme matériaux de couvertures pour les toitures en pente. D'autres métriaux pourront être acceptées dans le cadre d'une architecture contemporaine sous réserve d'une justification de l'intégration paysagère du projet dans site environnant). L'intégration d'éléments producteurs d'eau chaude sanitaire ou d'électricité photovoltaïque devra veiller à s'intégrer au bâti (intégration dans le plan de toiture, sans surélévation).
CLOTURES	Les clôtures végétalisées sont à privilégiés et les haies devront être composées d'essences locales et diversifiées. D'une manière générale, les clôtures, lorsqu'elles sont maçonnées, elles seront maçonnées et enduites de façon cohérente à l'échelle du quartier et de l'environnement local. Les clôtures tant à l'alignement que sur des limites séparatives ou aux carrefours des voies ouvertes à la circulation publique, doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité aux sorties. La hauteur des parties maçonnées des clôtures et limitée à 1,30 mètres en façade sur rue et à 1,50 mètres sur les limites séparatives. La hauteur totale des clôtures est limitée à 1,50 mètres en façade sur rue et à 1,80 mètres sur les limites séparatives. Les piliers de portail peuvent être d'une hauteur supérieure. Les portails devront être implantées avec un recul minimal de 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques. Les coffrets, compteurs, boites aux lettres doivent être intégrés dans la composition des clôtures de façon uniforme sur le secteur.

C. PRINCIPES PATRIMONIAUX ET PAYSAGERS

- Le traitement paysager entre le secteur de projet et les zones d'habitat adjacentes devra être pensé pour assurer l'intégration des nouvelles constructions dans le tissu urbain environnant ainsi qu'en lien avec les espaces agricoles et naturels.
- Les espaces extérieurs et des accès aux logements devront être traités de façon qualitative, en veillant à garantir une cohérence globale à l'échelle de l'opération (les espaces libres de constructions seront maintenus le plus possible en espaces végétalisés).
- Sur les parcelles en limite avec l'espace agricole, des plantations denses et diversifiées formant une haie bocagère, devront être réalisées, afin de composer un écrin végétal entre la zone bâtie et la zone agricole.

4/ QUALITE ENVIRONNEMENTALE ET PREVENTION DES RISQUES

A. CONTINUITES ECOLOGIQUES (RESERVOIRS ET CORRIDORS)

- Non concerné

B. GESTION DES EAUX PLUVIALES

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

C. GESTION DES RISQUES ET DES NUISANCES

- Non concerné

D. ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

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

5/ ORGANISATIONS DES DEPLACEMENTS

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

- L'ensemble des constructions sera desservi par la voirie existante.
- Les voies et accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future.

B. BESOINS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

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

C. DESSERTE PAR LES TRANSPORTS EN COMMUN

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

6/ RESEAUX

A. EAU POTABLE

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

B. ASSAINISSEMENT

Eaux usées

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

Eaux pluviales

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

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

C. ELECTRICITE ET TELECOMMUNICATIONS

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

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

D. DEFENSE INCENDIE

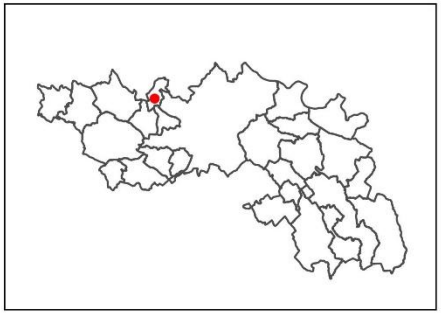
La défense incend devra être assurée pour les constructions futures. Si le système d'alimentation en eau n'est pas en capacité d'assurer cette défense, celle-ci devra être assurée à l'échelle de l'opération.

Communauté de Communes SOR & AGOUT

PLUi

Plan Local d'Urbanisme intercommunal

Bertre



Commune de Bertre

Type d'OAP: habitat
Type de zone du PLU: AU
Surface de l'OAP: 1.57 ha.

Légende

Périmètre de l'OAP
Simulation du bâti

Eléments surfaciques

Secteur à dominante d'habitat individuel pavillonnaire densité faible
Secteur à dominante d'habitat individuel groupé ou mitoyen densité moyenne
Espace public et partagé végétal

Eléments linéaires

Haies et espaces de transition paysagère à créer
Voie de desserte locale
Voie de desserte locale
Voie de desserte locale
Réseau de promenades et modes doux

Eléments ponctuels

Aire de retournement
Aire de stationnement public
Entrée / sortie de voie à sens unique
Arbres à implanter ou à préserver
Arbres implantés en accompagnement de la voirie

La simulation du bâti est uniquement indicative/illustrative et n'a aucune portée règlementaire.

Maître d'ouvrage: Communauté de Communes du Sor et de l'Agout / Mission: Elaboration du PLUi / Sources: BD Topo® BD Parcellaire® BD Ortho® : Institut National de l'Information Géographique et forestière© / Réalisation: Citadia Conseil

2/ ELEMENTS DE PROGRAMMATION

A. MIXITE FONCTIONNELLE

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

Interdictions	Limitations
Les destinations et sous-destinations suivantes sont interdites	Les destinations et sous-destinations suivantes sont autorisées sous conditions décrites ci-dessous :
▪ cinéma ▪ industrie ▪ exploitation agricole et forestière	▪ Les constructions et bâtiments liés à l'artisanat et commerce de détail et au commerce de gros d'une surface plancher maximale de 300 m² sous réserve de l'application de la législation sur les installations classéess et à condition qu'ils n'entraînent pour le voisinage aucune insalubrité, ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens. ▪ Les constructions et bâtiments liés à l'entrepôt s'ils sont liés à l'artisanat et au commerce de détail.

B. ECHEANCIER D'OUVERTURE A L'URBANISATION

	Secteur		
	A		B
1/Echéancier	L'échéancier prévisionnel permet une ouverture à l'urbanisation du secteur à court terme, à partir de l'approbation du PLU intercommunal.		
2/Modalités d'ouverture à l'urbanisation	Les constructions sont autorisées au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par la présente OAP.		
3/Programmation			
Forme urbaine	Logement individuel pavillonnaire de faible densité	Logement individuel groupé de densité moyenne	Logement individuel pavillonnaire de faible densité
Nbre de lgts	1 à 2	3 à 6	4 à 6
Densité nette	6 à 13	21 à 32	8 à 12

- Il est attendu 8 à 14 logements à l'échelle des deux secteurs, soit une densité nette moyenne de l'ordre 8 à 15 logements par hectare.
- Une mixité des formes urbaines est attendue avec :
  - ✓ entre 5 et 7 logements correspondant à un habitat individuel pavillonnaire de faible densité (densité nette moyenne de l'ordre de 6 à 12 lgt/ha)
  - ✓ entre 3 et 6 logements correspondant à un habitat individuel groupé de densité moyenne (densité nette moyenne de l'ordre de 21 à 32 lgt/ha)
- Cette densité moyenne s'apprécie à l'échelle globale du secteur (des lots de plus petite taille et offrant un bâti plus resserré pourront être proposés).

C. MIXITE SOCIALE

Non règlementé

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

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

Traitement des espaces partagés

- De manière générale, il conviendra de porter une réflexion sur le traitement paysager du périmètre de l'OAP.
- Les espaces partagés sont limités à la voirie et à une bande paysagère gérant l'interface entre l'opération et son environnement (espaces agricole et résidentiel). Le caractère végétal de ces espaces sera donc privilégié.

Volumétrie et implantation des constructions

Hauteur des constructions :

- La hauteur maximale des constructions d'habitat individuel pavillonnaire sera R+1
- La hauteur maximale des constructions d'habitat individuel groupé sera R+1.

Implantation des constructions :

- L'implantation des constructions sera travaillée pour permettre la création de logements économes en énergie. Les orientations au sud seront privilégiées.

Logement individuel pavillonnaire

- Au moins une façade des constructions principales sera implantée avec retrait maximal de l'ordre de 10 mètres par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou à créer, priorité étant donné à la voie interne de l'opération.
- Les constructions peuvent être édifiées en retrait des limites séparatives latérales et de fond de parcelle ou sur une limite séparative latérale. En cas de retrait, celui-ci sera fixé entre 3 et 10 m par rapport à l'une des limites latérales pour permettre un éventuel redécoupage parcellaire à plus long terme.

Logement individuel groupé

- Au moins une façade des constructions principales sera implantée avec retrait maximal de l'ordre de 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou à créer, priorité étant donné à la voie interne de l'opération.
- Les constructions principales seront implantées sur une limite séparative latérale. Une mitoyenneté des constructions par le garage est priviligiée. Idéalement, la continuité urbaine sera limitée à deux logements consécutifs de manière à assurer une perméabilité du bâti comme indiqué sur le schéma d'aménagement.

Ces règles générales d'implantation ne concernent pas :

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

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

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

B. PRINCIPES DE QUALITE ARCHITECTURALE

- Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne peuvent porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Les références architecturales étrangères à la région (colonnes grecques, maison basque, maisons en fustes, etc.) sont formellement proscrites et l'architecture s'inspirera plutôt des codes de l'architecture locale (cf référentiel).
- Les matériaux prévus pour être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) ne peuvent être utilisés à nus et devront être recouverts sans délais.
- Les ouvrages techniques des constructions (groupes extérieurs de chauffage, climatisation, ...) ne devront pas, sauf impossibilité technique, être perceptibles depuis les voies et espaces publiques.

FACADES	Les tons des façades, en dehors des matériaux naturels, devront être des teintes proches des teintes de l'architecture traditionnelle du village permettant une inscription au site environnant. Les teintes vives des façades en dehors de toute conception contemporaine intégrée à l'environnement ne sont pas autorisées. Le blanc et le noir sont interdits. Les teintes criardes et les tons vifs sont à proscrire pour les façades. Les teintes pastels seront privilégiées.
TOITURES	Les pentes des toitures neuves n'excéderont pas une pente de 35 %. Les lignes d'égout et de faîtages devront respecter le sens le de la pente. La tuile de terre cuite, posée à couvrant et à couvert, ou l'ardoise selon le contexte environnant, seront utilisées comme matériaux de couvertures pour les toitures en pente. D'autres métriaux pourront être acceptées dans le cadre d'une architecture contemporaine sous réserve d'une justification de l'intégration paysagère du projet dans site environnant). L'intégration d'éléments producteurs d'eau chaude sanitaire ou d'électricité photovoltaïque devra veiller à s'intégrer au bâti (intégration dans le plan de toiture, sans surélévation).
CLOTURES	Les clôtures végétalisées sont à privilégiés et les haies devront être composées d'essences locales et diversifiées. D'une manière générale, les clôtures, lorsqu'elles sont maçonnées, elles seront maçonnées et enduites de façon cohérente à l'échelle du quartier et de l'environnement local. Les clôtures tant à l'alignement que sur des limites séparatives ou aux carrefours des voies ouvertes à la circulation publique, doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité aux sorties. La hauteur des parties maçonnées des clôtures et limitée à 1,30 mètres en façade sur rue et à 1,50 mètres sur les limites séparatives. La hauteur totale des clôtures est limitée à 1,50 mètres en façade sur rue et à 1,80 mètres sur les limites séparatives. Les piliers de portail peuvent être d'une hauteur supérieure. Les portails devront être implantées avec un recul minimal de 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques. Les coffrets, compteurs, boites aux lettres doivent être intégrés dans la composition des clôtures de façon uniforme sur le secteur.

C. PRINCIPES PATRIMONIAUX ET PAYSAGERS

- Les espaces extérieurs et des accès aux logements devront être traités de façon qualitative, en veillant à garantir une cohérence globale à l'échelle de l'opération (les espaces libres de constructions seront maintenus le plus possible en espaces végétalisés).
- Les voies de dessertes locales seront idéalement végétalisées pour valoriser le cadre de vie du quartier.
- Une bande végétalisée sera créée le long de la D12 pour limiter les nuisances.
- Sur les parcelles en limite avec l'espace agricole, des plantations denses et diversifiées formant une haie bocagère, devront être réalisées, afin de composer un écrin végétal entre la zone bâtie et la zone agricole.
- De plus sur le secteur B, un espace public végétalisé sera aménagé (concerné par un emplacement réservé). Cet espace partagé pourra comporter un parcours de santé avec des zones ombragées utiles aux randonneurs, une aire de pique nique, un théâtre de verdure, une aire de stationnement …

4/ QUALITE ENVIRONNEMENTALE ET PREVENTION DES RISQUES

A. CONTINUITES ECOLOGIQUES (RESERVOIRS ET CORRIDORS)

- Non concerné

B. GESTION DES EAUX PLUVIALES

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

C. GESTION DES RISQUES ET DES NUISANCES

- Pas de contrainte particulière

D. ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

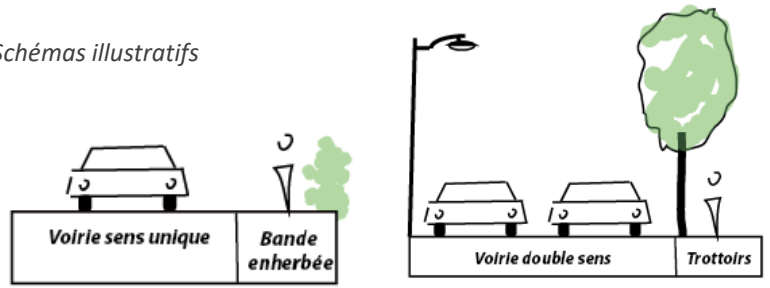
- Les nouvelles constructions devront prendre en compte les règlementations thermiques en vigueur pour assurer un confort d'habiter. Les logements veilleront à intégrer un espace de vie extérieur (terrasse, jardin, …), exposé à l'Est, au Sud ou à l'Ouest.
- L'éclairage public, au sein de l'opération, n'est pas obligatoire. S'il est prévu, il devra être conçu pour limiter la consommation énergétique. L'installation devra permettre à la fois un changement d'intensité à certaines heures et la possibilité de « couper » un candélabre sur deux.
- De plus, sur le secteur N, une autonomie des constructions sera recherchée en matière de production et consommation énergétique (chauffage solaire, …).

5/ ORGANISATIONS DES DEPLACEMENTS

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

- L'opération sera desservie par une voirie interne et par une aire de retournement.
- Les voies internes à l'opération devront faire l'objet d'un traitement qualitatif et être adaptées aux futurs usages, tout en veillant à limiter son emprise et à rester dans une configuration de voie rurale. Les trottoirs sont à éviter, une zone 30 est à privilégier. Elles ont vocation à être mixtes pour limiter les couts d'aménagement et limiter la vitesse des automobilistes.
- Les voies et accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future.

Schémas illustratifs



- De plus, sur le secteur A, il convient de garantir les meilleures conditions de visibilité et de sécurité possibles au droit de la RD12
- De plus, sur le secteur B,
  - un cheminement doux transversal sera a mima aménagé de manière à permettre de relier la mairie et l'église et d'autres cheminements existants
  - La voirie de desserte résidentielle sera dissociée du cheminement doux.
  - Les accès sont à privilégier sur le chemin d'Enguilet ou l'impasse Ramière

B. BESOINS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, selon leur destination/sous-destination ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés. Les emplacements seront suffisamment dimensionnés et facilement accessibles.
- Il est imposé la création d'une place minimum par logement et une place par tranche de 70 m² de surface plancher
- 1 place visiteurs devra être également prévue dans l'aménagement de la zone par tranche de 2 lots ou constructions.
- De plus, sur le secteur B, les espace de stationnement seront ombragés et végétalisés.

C. DESSERTE PAR LES TRANSPORTS EN COMMUN

- Non concerné

6/ RESEAUX

A. EAU POTABLE

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

B. ASSAINISSEMENT

Eaux usées

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

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain devront permettre l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales. En cas d'absence du réseau collectif ou de réseau sous-dimensionné, les eaux pluviales seront collectées sur le terrain d'assiette du projet et leur rejet dans le réseau (canalisation ou fossé) sera différé au maximum pour limiter les risques de crues en aval (cf 4/B).

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

C. ELECTRICITE ET TELECOMMUNICATIONS

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

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

D. DEFENSE INCENDIE

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

Communauté de Communes SOR & AGOUT

PLUi

Plan Local d'Urbanisme intercommunal

Cambon-les-Lavaur

Aucune Orientation d'Aménagement et de Programmation

Communauté de Communes SOR & AGOUT

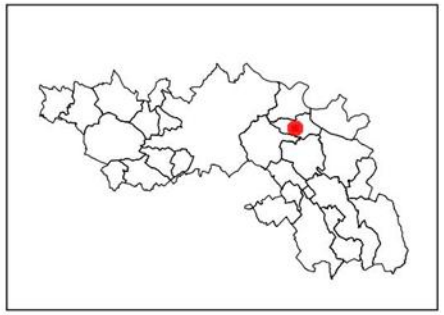
PLUi

Plan Local d'Urbanisme intercommunal

Cambounet-sur-le-Sor

OAP Saint-Jean

52



Commune de CAMBOUNET SUR LE SOR

Type d'OAP:
Type de zone du PLU: AU
Surface de l'OAP: 0.91 ha.

Légende

- Périmètre de l'OAP
- Simulation du bâti

Eléments surfaciques

- Secteur à dominante d'habitat individuel pavillonnaire densité faible
- Secteur à dominante d'habitat individuel groupé ou mitoyen densité moyenne
- Espace public et partagé végétal
- Espace à végétaliser

Eléments linéaires

- Front bâti
- Haies et espaces de transition paysagère à créer
- Voie de desserte locale

Eléments ponctuels

- Aire de stationnement public
- Arbres à implanter ou à préserver

La simulation du bâti est uniquement indicative/illustrative et n'a aucune portée règlementaire.

Maître d'ouvrage: Communauté de Communes du Sor et de l'Agout / Mission: Elaboration du PLUi / Sources: BD Topo® BD Parcellaire® BD Ortho® : Institut National de l'Information Géographique et forestière© / Réalisation: Citadia Conseil le 19/11/2018

2/ ELEMENTS DE PROGRAMMATION

A. MIXITE FONCTIONNELLE

Le secteur est à vocation mixte à dominante résidentielle et accueillera des constructions à usage de logement. Il s'agit de conforter un espace à vocation résidentielle, en lien avec l'entrée de village.

Interdictions	Limitations
Les destinations et sous-destinations suivantes sont <u>interdites</u>	Les destinations et sous-destinations suivantes sont <u>autorisées sous conditions</u> décrites ci-dessous :
▪ cinéma ▪ industrie ▪ exploitation agricole et forestière	▪ Les constructions et bâtiments liés à l'artisanat et commerce de détail et au commerce de gros d'une surface plancher maximale de 300 m² sous réserve de l'application de la législation sur les installations classées et à condition qu'ils n'entraînent pour le voisinage aucune insalubrité, ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens. ▪ Les construction et bâtiments liés à l'entrepôt s'ils sont liés à l'artisanat et au commerce de détail.

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

	Phases	
1/Echéancier	L'échéancier prévisionnel permet une ouverture à l'urbanisation du secteur à court terme, à partir de l'approbation du PLU intercommunal.	
2/Modalités d'ouverture à l'urbanisation	Les constructions sont autorisées dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble.	
3/Programmation		
Forme urbaine	Logement individuel pavillonaire de faible densité	Logement individuel groupé de moyenne densité
Nbre de lgts	4 à 6	10 à 14
Densité nette	10 à 16	20 à 30

Il est attendu 14 à 20 logements à l'échelle des deux phases, soit une densité nette moyenne de l'ordre de 12 à 16 logements par hectare. Une mixité des formes urbaines est attendue sur le secteur avec :

- ✓ entre 4 et 6 logements correspondant à un habitat individuel pavillonnaire de faible densité (densité nette moyenne de l'ordre de 10 à 16 lgt/ha)
- ✓ entre 10 et 14 logements correspondant à un habitat individuel groupé de densité moyenne (densité nette moyenne de l'ordre de 20 à 30 lgt/ha)

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

C. MIXITE SOCIALE

▪ 25 % de a surface plancher crée à vocation d'habitat dan l'opération devra être consacrée à des logements locatifs sociaux.

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

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

Traitement des espaces partagés

- De manière générale, il conviendra de porter une réflexion sur le traitement paysager de l'ensemble du périmètre de l'OAP.
- Les espaces partagés sont composés de la voirie, d'un espace public en coeur d'opération et d'un espace public mettant en valeur le pigeonnier. Un caractère végétal de ces espaces sera privilégié.
- Les espaces publics pourront accueillir des espaces de stationnement pour répondre aux différents besoins du quartier (résidents et visiteurs).

Volumétrie et implantation des constructions

Hauteur des constructions :

- La hauteur maximale des constructions d'habitat individuel pavillonnaire sera R+1
- La hauteur maximale des constructions d'habitat individuel groupé sera R+1

Implantation des constructions :

- L'implantation des constructions sera travaillée pour permettre la création de logements économes en énergie. Les orientations au sud seront privilégiées.

Logement individuel groupé :

- Au moins une façade des constructions principales sera implantée avec retrait maximal de l'ordre de 10 mètres par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou à créer.
- Les constructions principales seront implantées sur une limite séparative latérale. Une mitoyenneté des constructions par le garage est priviligiée. Idéalement, la continuité urbaine sera limitée à trois, quatre logements consécutifs de manière à assurer une perméabilité du bâti comme indiqué sur le schéma d'aménagement.

Logement individuel pavillonnaire :

- Au moins une façade des constructions principales sera implantée avec retrait maximal de l'ordre de 10 mètres par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou à créer, priorité étant donné à la voie interne de l'opération.
- Les constructions peuvent être édifiées en retrait des limites séparatives latérales et de fond de parcelle ou sur une limite séparative latérale. En cas de retrait, celui-ci sera fixé entre 3 et 10 m par rapport à l'une des limites latérales pour permettre un éventuel redécoupage parcellaire à plus long terme.

Ces règles générales d'implantation ne concernent pas :

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

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

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

CAMBOUNET-SUR-LE-SOR – *«Saint Jean »*

B. PRINCIPES DE QUALITE ARCHITECTURALE

- Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne peuvent porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Les références architecturales étrangères à la région (colonnes grecques, maison basque, maisons en fustes, etc.) sont formellement proscrites et l'architecture s'inspirera plutôt des codes de l'architecture locale (cf référentiel).
- Les matériaux prévus pour être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) ne peuvent être utilisés à nus et devront être recouverts sans délais.
- Les ouvrages techniques des constructions (groupes extérieurs de chauffage, climatisation, ...) ne devront pas, sauf impossibilité technique, être perceptibles depuis les voies et espaces publiques.

FACADES

Les tons des façades, en dehors des matériaux naturels, devront être des teintes proches des teintes de l'architecture traditionnelle du village permettant une inscription au site environnant.

Les teintes vives des façades en dehors de toute conception contemporaine intégrée à l'environnement ne sont pas autorisées.

Le blanc et le noir sont interdits. Les teintes criardes et les tons vifs sont à proscrire pour les façades. Les teintes pastels seront privilégiées.

TOITURES

Les pentes des toitures neuves n'excéderont pas une pente de 35 %.

Les lignes d'égout et de faîtages devront respecter le sens le de la pente.

La tuile de terre cuite, posée à couvrant et à couvert, ou l'ardoise selon le contexte environnant, seront utilisées comme matériaux de couvertures pour les toitures en pente. D'autres métriaux pourront être acceptées dans le cadre d'une architecture contemporaine sous réserve d'une justification de l'intégration paysagère du projet dans site environnant).

L'intégration d'éléments producteurs d'eau chaude sanitaire ou d'électricité photovoltaïque devra veiller à s'intégrer au bâti (intégration dans le plan de toiture, sans surélévation).

CLOTURES

Les clôtures végétalisées sont à privilégiés et les haies devront être composées d'essences locales et diversifiées.

D'une manière générale, les clôtures, lorsqu'elles sont maçonnées, elles seront maçonnées et enduites de façon cohérente à l'échelle du quartier et de l'environnement local.

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

La hauteur des parties maçonnées des clôtures et limitée à 1,30 mètres en façade sur rue et à 1,50 mètres sur les limites séparatives.

La hauteur totale des clôtures est limitée à 1,50 mètres en façade sur rue et à 1,80 mètres sur les limites séparatives. Les piliers de portail peuvent être d'une hauteur supérieure. Les portails devront être implantées avec un recul minimal de 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques.

Les coffrets, compteurs, boites aux lettres doivent être intégrés dans la composition des clôtures de façon uniforme sur le secteur.

C. PRINCIPES PATRIMONIAUX ET PAYSAGERS

- Le traitement paysager entre le secteur de projet et les zones d'habitat adjacentes devra être pensé pour assurer l'intégration des nouvelles constructions dans le tissu urbain environnant ainsi qu'en lien avec les espaces agricoles et naturels. Pour cela, une bande végétalisée au sein des parcelles d'une largeur de 5 à 10 m devra obligatoirement être arborée.
- Les espaces extérieurs et des accès aux logements devront être traités de façon qualitative, en veillant à garantir une cohérence globale à l'échelle de l'opération (les espaces libres de constructions seront maintenus le plus possible en espaces végétalisés).
- Les voies de dessertes locales seront idéalement végétalisées pour valoriser le cadre de vie du quartier.
- Sur les parcelles en limite avec l'espace agricole, des plantations denses et diversifiées formant une haie bocagère, devront être réalisées, afin de composer un écrin végétal entre la zone bâtie et la zone agricole.
- Les différentes poches de stationnements devront faire l'objet d'un traitement paysager qualitatif. Pour garantir une gestion optimale des eaux de pluies, il convient de privilégier des aménagements perméables pour les places de stationnement.

4/ QUALITE ENVIRONNEMENTALE ET PREVENTION DES RISQUES

A. CONTINUITES ECOLOGIQUES (RESERVOIRS ET CORRIDORS)

- Non concerné

B. GESTION DES EAUX PLUVIALES

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

C. GESTION DES RISQUES ET DES NUISANCES

- Un traitement spécifique sera réalisée le long de la D85 avec la création d'un alignement d'arbres et la préservation d'une bande enherbée afin de prendre en compte les nuisances liées au trafic routier important sur cet axe.

D. ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

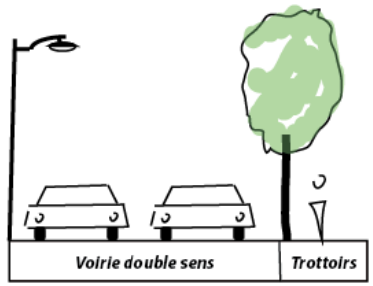
- Les nouvelles constructions devront prendre en compte les règlementations thermiques en vigueur pour assurer un confort d'habiter. Les logements veilleront à intégrer un espace de vie extérieur (terrasse, jardin, …), exposé à l'Est, au Sud ou à l'Ouest.
- L'éclairage public, au sein de l'opération,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

5/ ORGANISATIONS DES DEPLACEMENTS

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

- Les voies internes à l'opération devront faire l'objet d'un traitement qualitatif et être adaptées aux futurs usages, tout en veillant à limiter leur emprise et à rester dans une configuration de voie rurale.
- Le quartier sera desservi par une voirie structurante en double sens se connectant sur la D14.
- Une espace enherbé sera préservé comme indiqué sur le schéma pour permettre une future extension de l'urbanisation avec la présence de stationnement et d'une aire de retournement.

Schéma illustratif



- Les voies et accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future.
- Un seul accès sécurisé sur la D14 est autorisé.

B. BESOINS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés. Les emplacements seront suffisamment dimensionnés et facilement accessibles.
- Il est imposé la création d'une place minimum par logement et une place par tranche de 70m² de surface plancher.
- 1 place visiteurs devra être également prévue a minima dans l'aménagement de la zone par tranche de 3 lots ou constructions. Les espaces de stationnement mutualisés ont vocation à être localisés en cohérence avec les espaces publics mentionnés sur le schéma de principe.

C. DESSERTE PAR LES TRANSPORTS EN COMMUN

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

6/ RESEAUX

A. EAU POTABLE

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

B. ASSAINISSEMENT

Eaux usées

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

Eaux pluviales

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

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

C. ELECTRICITE ET TELECOMMUNICATIONS

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

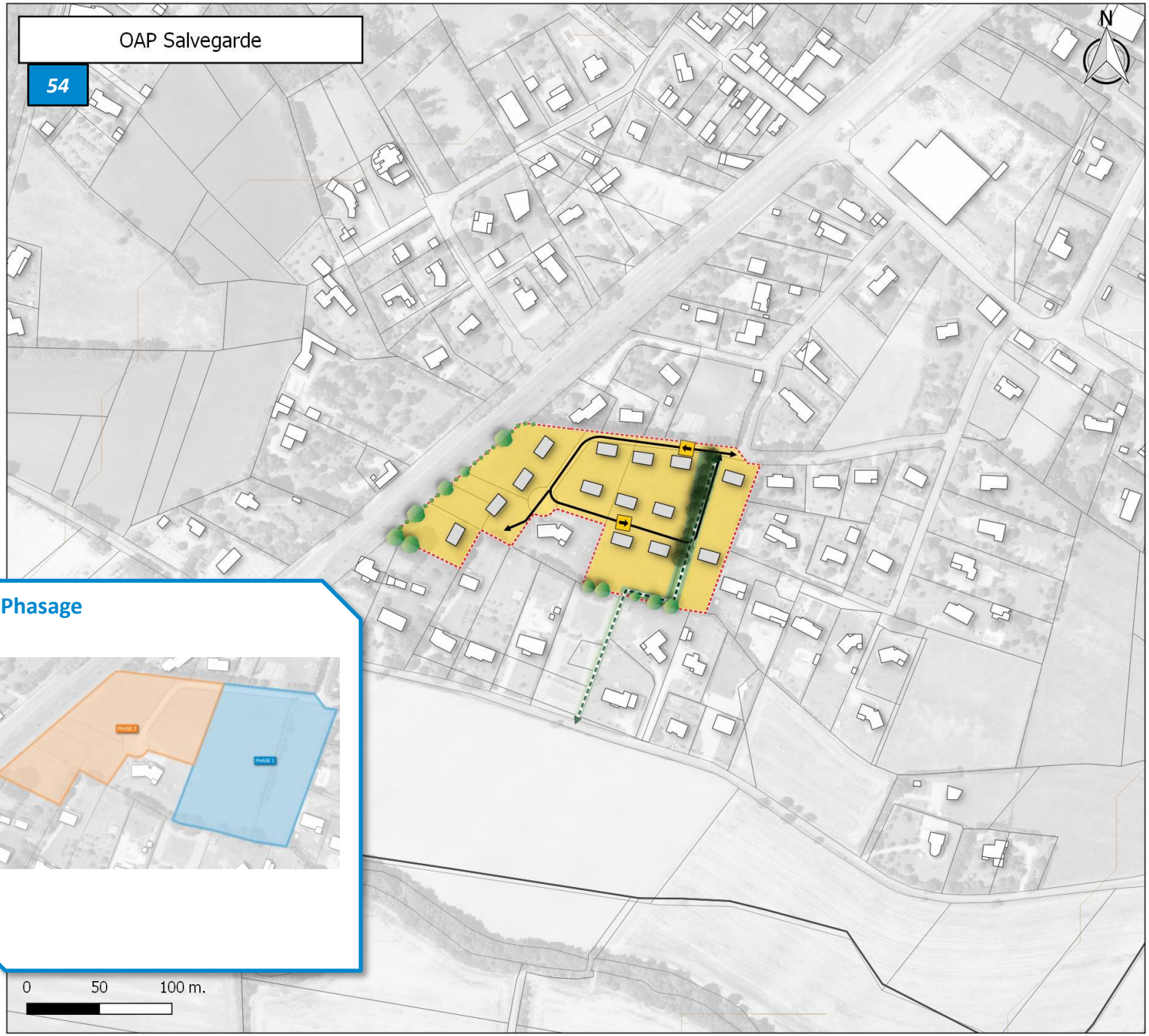
Les réseaux et branchement seront idéalement réalisés en souterrain. En cas d'impossibilité, les câbles seront scellés ou encastrés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

D. DEFENSE INCENDIE

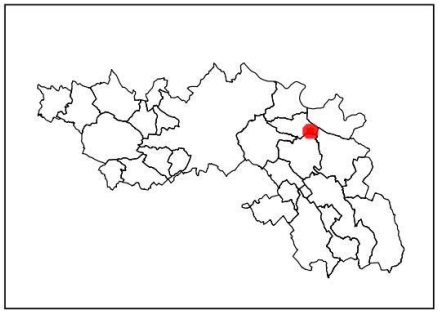
La défense incend devra être assurée pour les constructions futures. Si le système d'alimentation en eau n'est pas en capacité d'assurer cette défense, celle-ci devra être assurée à l'échelle de l'opération.

OAP Salvegarde

54



Phasage



Commune de Cambounet-sur-le-Sor

Type d'OAP: habitat
Type de zone du PLU: AU
Surface de l'OAP: 1.82 ha.

Légende

- Périmètre de l'OAP
- Simulation du bâti

Eléments surfaciques

- Secteur à dominante d'habitat individuel pavillonnaire densité faible
- Espace public et partagé végétal

Eléments linéaires

- Haies et espaces de transition paysagère à créer
- Voie de desserte locale
- Voie de desserte locale
- Réseau de promenades et modes doux

Eléments ponctuels

- Entrée / sortie de voie à sens unique
- Arbres à implanter ou à préserver
- Arbres implantés en accompagnement de la voirie

La simulation du bâti est uniquement indicative/illustrative et n'a aucune portée règlementaire.

Maître d'ouvrage: Communauté de Communes du Sor et de l'Agout / Mission: Elaboration du PLUi / Sources: BD Topo® BD Parcellaire® BD Ortho® : Institut National de l'Information Géographique et forestière© / Réalisation: Citadia Conseil le 19/11/2018

2/ ELEMENTS DE PROGRAMMATION

A. MIXITE FONCTIONNELLE

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

Interdictions	Limitations
Les destinations et sous-destinations suivantes sont <u>interdites</u>	Les destinations et sous-destinations suivantes sont <u>autorisées sous conditions</u> décrites ci-dessous :
▪ cinéma ▪ industrie ▪ exploitation agricole et forestière	▪ Les constructions et bâtiments liés à l'artisanat et commerce de détail et au commerce de gros d'une surface plancher maximale de 300 m² sous réserve de l'application de la législation sur les installations classées et à condition qu'ils n'entraînent pour le voisinage aucune insalubrité, ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens. ▪ Les construction et bâtiments liés à l'entrepôt s'ils sont liés à l'artisanat et au commerce de détail.

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

	Phase 1	Phase 2
1/Echéancier	L'échéancier prévisionnel permet une ouverture à l'urbanisation du secteur à court terme, à partir de l'approbation du PLU intercommunal.	
2/Modalités d'ouverture à l'urbanisation	Les constructions sont autorisées dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble. L'opération d'ensemble pourra être réalisées en 2 tranches selon les phases décrites ci-dessous. La réalisation de l'aménagement et des constructions associées à chacune des phases ne sera autorisée que sous réserve que ne soient pas compromis l'aménagement cohérent ou les possibilités techniques et financières d'utilisation future de l'ensemble du site à des fins urbaines. *Nb : les numéros des phases ne correspondent pas un ordre d'ouverture à l'urbanisation imposé. Néanmoins, il serait souhaitable que la phase 1 soit prioritaire.*	
3/Programmation		
Forme urbaine	Logement individuel pavillonaire de faible densité	Logement individuel pavillonaire de faible densité
Nbre de lgts	7 à 9	5 à 7
Densité nette	9 à 11	

- Il est attendu 12 à 16 logements à l'échelle de l'opération, soit une densité nette moyenne de l'ordre de 9 à 11 logements par hectare. Cette densité moyenne s'apprécie à l'échelle globale du secteur (des lots de plus petite taille et offrant un bâti plus resserré pourront être proposés).
- Un habitat individuel de densité faible est attendu en lien avec le schéma d'aménagement. Néanmoins, cela n'interdit pas ponctuellement de l'habitat individuel groupé/mitoyen.

C. MIXITE SOCIALE

Non règlementé

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

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

Traitement des espaces partagés

- De manière générale, il conviendra de porter une réflexion sur le traitement paysager de l'ensemble du périmètre de l'OAP.
- Le traitement des espaces partagés seront plutôt à dominante végétale puisque seulement composés de la voirie et de bandes paysagères.
- Des espaces libres communs seront plantés et aménagés éventuellement en aires de jeux. Leur superficie sera adaptée à l'importance de l'opération et à leur situation par rapport aux espaces publics existants.
- Les espaces publics accueilleront des espaces de stationnement pour répondre aux différents besoins du quartier (résidents et visiteurs).

Volumétrie et implantation des constructions

Hauteur des constructions :

- La hauteur maximale des constructions sera R+1

Implantation des constructions :

- L'implantation des constructions sera travaillée pour permettre la création de logements économes en énergie. Les orientations au sud seront privilégiées.

Logement individuel pavillonnaire :

- Au moins une façade des constructions principales sera implantée avec retrait maximal de l'ordre de 10 mètres par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou à créer, priorité étant donné à la voie interne de l'opération.
- Les constructions peuvent être édifiées en retrait des limites séparatives latérales et de fond de parcelle ou sur une limite séparative latérale. En cas de retrait, celui-ci serafixé entre 3 et 10 m par rapport à l'une des limites latérales pour permettre un éventuel redécoupage parcellaire à plus long terme.

Ces règles générales d'implantation ne concernent pas :

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

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

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

B. PRINCIPES DE QUALITE ARCHITECTURALE

- Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne peuvent porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Les références architecturales étrangères à la région (colonnes grecques, maison basque, maisons en fustes, etc.) sont formellement proscrites et l'architecture s'inspirera plutôt des codes de l'architecture locale (cf référentiel).
- Les matériaux prévus pour être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) ne peuvent être utilisés à nus et devront être recouverts sans délais.
- Les ouvrages techniques des constructions (groupes extérieurs de chauffage, climatisation, ...) ne devront pas, sauf impossibilité technique, être perceptibles depuis les voies et espaces publiques.

FACADES

Les tons des façades, en dehors des matériaux naturels, devront être des teintes proches des teintes de l'architecture traditionnelle du village permettant une inscription au site environnant.

Les teintes vives des façades en dehors de toute conception contemporaine intégrée à l'environnement ne sont pas autorisées.

Le blanc et le noir sont interdits. Les teintes criardes et les tons vifs sont à proscrire pour les façades. Les teintes pastels seront privilégiées.

TOITURES

Les pentes des toitures neuves n'excéderont pas une pente de 35 %.

Les lignes d'égout et de faîtages devront respecter le sens le de la pente.

La tuile de terre cuite, posée à couvrant et à couvert, ou l'ardoise selon le contexte environnant, seront utilisées comme matériaux de couvertures pour les toitures en pente. D'autres métriaux pourront être acceptées dans le cadre d'une architecture contemporaine sous réserve d'une justification de l'intégration paysagère du projet dans site environnant).

L'intégration d'éléments producteurs d'eau chaude sanitaire ou d'électricité photovoltaïque devra veiller à s'intégrer au bâti (intégration dans le plan de toiture, sans surélévation).

CLOTURES

Les clôtures végétalisées sont à privilégiés et les haies devront être composées d'essences locales et diversifiées.

D'une manière générale, les clôtures, lorsqu'elles sont maçonnées, elles seront maçonnées et enduites de façon cohérente à l'échelle du quartier et de l'environnement local.

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

La hauteur des parties maçonnées des clôtures et limitée à 1,30 mètres en façade sur rue et à 1,50 mètres sur les limites séparatives.

La hauteur totale des clôtures est limitée à 1,50 mètres en façade sur rue et à 1,80 mètres sur les limites séparatives. Les piliers de portail peuvent être d'une hauteur supérieure. Les portails devront être implantées avec un recul minimal de 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques.

Les coffrets, compteurs, boites aux lettres doivent être intégrés dans la composition des clôtures de façon uniforme sur le secteur.

C. PRINCIPES PATRIMONIAUX ET PAYSAGERS

- Le traitement paysager entre le secteur de projet et les zones d'habitat adjacentes devra être pensé pour assurer l'intégration des nouvelles constructions dans le tissu urbain environnant.
- Les espaces extérieurs et des accès aux logements devront être traités de façon qualitative, en veillant à garantir une cohérence globale à l'échelle de l'opération (les espaces libres de constructions seront maintenus le plus possible en espaces végétalisés).
- Les voies de dessertes locales seront idéalement végétalisées pour valoriser le cadre de vie du quartier.
- La haie arborée repérée au schéma devra être conservée et éventuellement renforcée par de nouvelles plantations.
- Les différentes poches de stationnements devront faire l'objet d'un traitement paysager qualitatif. Pour garantir une gestion optimale des eaux de pluies, il convient de privilégier des aménagements perméables pour les places de stationnement.
- Les haies existantes serviront d'appui à la structuration des réseaux viaire et paysager.

4/ QUALITE ENVIRONNEMENTALE ET PREVENTION DES RISQUES

A. CONTINUITES ECOLOGIQUES (RESERVOIRS ET CORRIDORS)

- Non concerné

B. GESTION DES EAUX PLUVIALES

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

C. GESTION DES RISQUES ET DES NUISANCES

- Un traitement spécifique sera réalisée le long de la RN126 avec la création d'un alignement d'arbres et la préservation d'une bande enherbée afin de prendre en compte les nuisances liées au trafic routier important sur cet axe.

D. ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

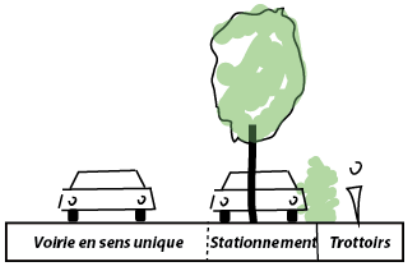
- Les nouvelles constructions devront prendre en compte les règlementations thermiques en vigueur pour assurer un confort d'habiter. Les logements veilleront à intégrer un espace de vie extérieur (terrasse, jardin, …), exposé à l'Est, au Sud ou à l'Ouest.
- L'éclairage public, au sein de l'opération,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

5/ ORGANISATIONS DES DEPLACEMENTS

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

- Les voies internes à l'opération devront faire l'objet d'un traitement qualitatif et être adaptées aux futurs usages, tout en veillant à limiter leur emprise et à rester dans une configuration de voie rurale.
- Le quartier sera desservi par une voirie structurante en sens unique se connectant sur le chemin de Salvegarde. Les voies en impasse sont interdites sur l'opération (hormis de manière temporaire dans l'attente d'un lien entre les phases).

Schéma illustratif



- L'ensemble du secteur sera maillé par des cheminements piétonniers (pointillés verts). La priorité est donnée aux modes doux avec un traitement des voiries en zone apaisée. A minima, une voie douce sera créée pour structurer l'espace public, dans un axe Nord-Sud en s'appuyant sur la haie existante.
- La desserte des constructions projetées s'effectuera par ces voiries nouvellement créées.
- Les voies et accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future.

B. BESOINS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés. Les emplacements seront suffisamment dimensionnés et facilement accessibles.
- Il est imposé la création d'une place minimum par logement et une place par tranche de 70m² de surface plancher.
- 1 place visiteurs devra être également prévue a minima dans l'aménagement de la zone par tranche de 3 lots ou constructions. Les espaces de stationnement mutualisés ont vocation à être localisés en cohérence avec les espaces publics mentionnés sur le schéma de principe.

C. DESSERTE PAR LES TRANSPORTS EN COMMUN

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

6/ RESEAUX

A. EAU POTABLE

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

B. ASSAINISSEMENT

Eaux usées

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

Eaux pluviales

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

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

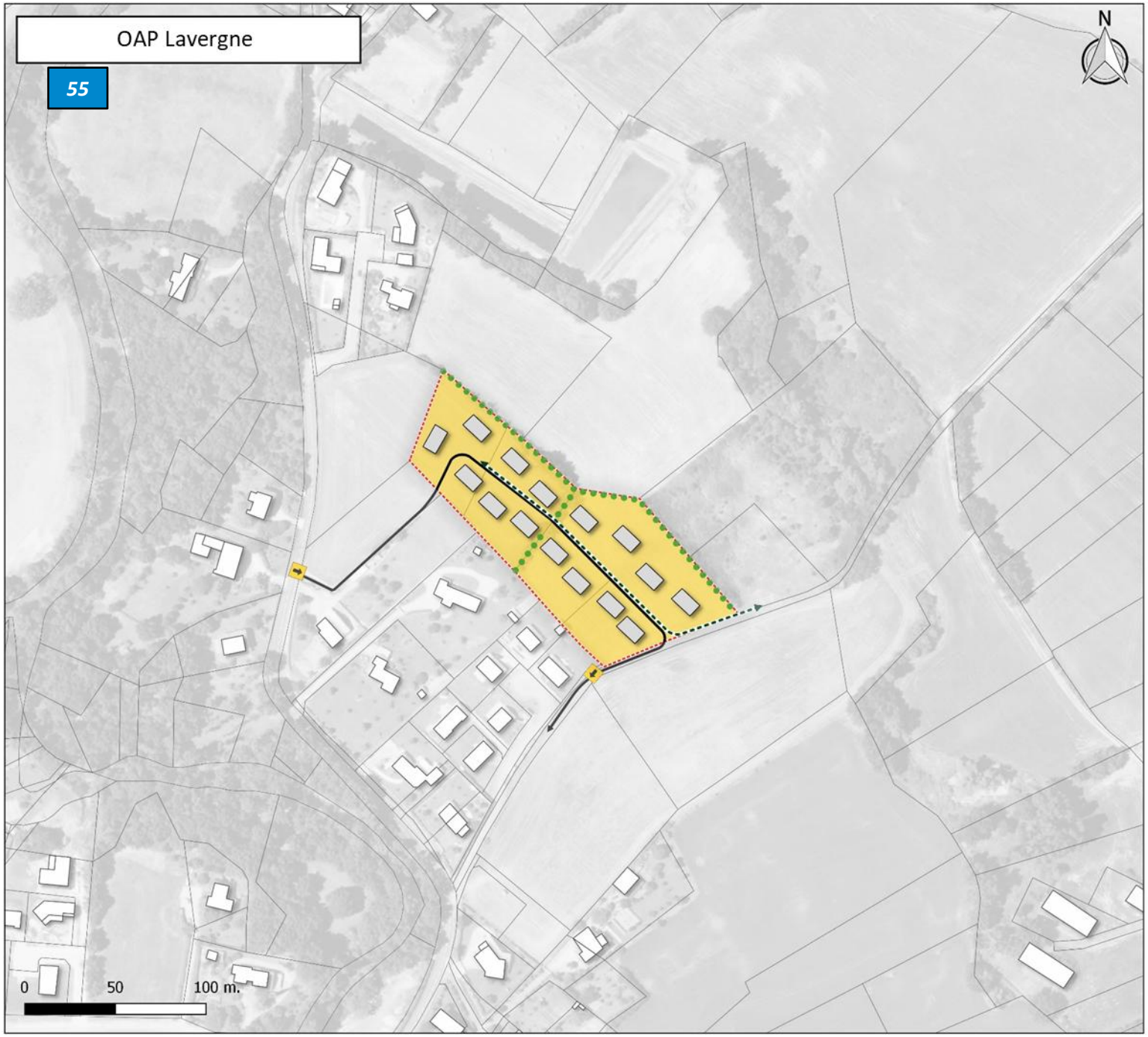
C. ELECTRICITE ET TELECOMMUNICATIONS

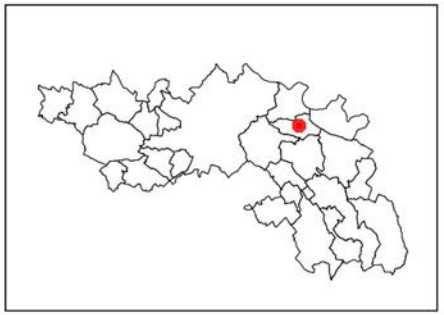
Toute construction qui doit être alimentée en électricité le sera dans des conditions répondant à ses besoins.

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

D. DEFENSE INCENDIE

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





Commune de Cambounet sur le Sor

Type d'OAP: habitat
Type de zone du PLU: AU
Surface de l'OAP: 1.17 ha.

Légende

- Périmètre de l'OAP
- Simulation du bâti

Eléments surfaciques

- Secteur à dominante d'habitat individuel pavillonnaire densité faible

Eléments linéaires

- Haies et espaces de transition paysagère à créer
- Voie de desserte locale

La simulation du bâti est uniquement indicative/illustrative et n'a aucune portée règlementaire.

Maître d'ouvrage: Communauté de Communes du Sor et de l'Agout / Mission: Elaboration du PLUi / Sources: BD Topo® BD Parcellaire® BD Ortho® : Institut National de l'Information Géographique et forestière© / Réalisation: Citadia Conseil le 19/11/2018

2/ ELEMENTS DE PROGRAMMATION

A. MIXITE FONCTIONNELLE

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

Interdictions	Limitations
Les destinations et sous-destinations suivantes sont interdites	Les destinations et sous-destinations suivantes sont autorisées sous conditions décrites ci-dessous :
▪ cinéma ▪ industrie ▪ exploitation agricole et forestière	▪ Les constructions et bâtiments liés à l'artisanat et commerce de détail et au commerce de gros d'une surface plancher maximale de 300 m² sous réserve de l'application de la législation sur les installations classées et à condition qu'ils n'entraînent pour le voisinage aucune insalubrité, ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens. ▪ Les construction et bâtiments liés à l'entrepôt s'ils sont liés à l'artisanat et au commerce de détail.

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

1/Echéancier	**L'échéancier prévisionnel permet une ouverture à l'urbanisation du secteur à court terme, à partir de l'approbation du PLU intercommunal.**
2/Modalités d'ouverture à l'urbanisation	Les constructions sont autorisées au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par la présente OAP.
3/Programmation	
Forme urbaine	Logement individuel pavillonaire de faible densité
Nbre de lgts	12 à 17
Densité nette	10 à 15 lgts / ha

- Il est attendu 12 à 17 logements à l'échelle de l'opération, soit une densité nette moyenne de l'ordre de 10 à 15 logements par hectare. Cette densité moyenne s'apprécie à l'échelle globale du secteur (des lots de plus petite taille et offrant un bâti plus resserré pourront être proposés).
- Un habitat individuel de densité faible est attendu en lien avec le schéma d'aménagement. Néanmoins, cela n'interdit pas ponctuellement de l'habitat individuel groupé/mitoyen.

C. MIXITE SOCIALE

Non règlementé

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

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

Traitement des espaces partagés

- De manière générale, il conviendra de porter une réflexion sur le traitement paysager de l'ensemble du périmètre de l'OAP.
- Le traitement des espaces partagés seront plutôt à dominante végétale puisque seulement composés de la voirie.
- Les espaces publics accueilleront des espaces de stationnement pour répondre aux différents besoins du quartier (résidents et visiteurs).

Volumétrie et implantation des constructions

Hauteur des constructions :

- La hauteur maximale des constructions sera R+1

Implantation des constructions :

- L'implantation des constructions sera travaillée pour permettre la création de logements économes en énergie. Les orientations au sud seront privilégiées.

Logement individuel pavillonnaire :

- Au moins une façade des constructions principales sera implantée avec retrait maximal de l'ordre de 10 mètres par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou à créer, priorité étant donné à la voie interne de l'opération.
- Les constructions peuvent être édifiées en retrait des limites séparatives latérales et de fond de parcelle ou sur une limite séparative latérale. En cas de retrait, celui-ci serafixé entre 3 et 10 m par rapport à l'une des limites latérales pour permettre un éventuel redécoupage parcellaire à plus long terme.

Ces règles générales d'implantation ne concernent pas :

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

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

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

CAMBOUNET-SUR-LE-SOR « Lavergne »

B. PRINCIPES DE QUALITE ARCHITECTURALE

- Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne peuvent porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Les références architecturales étrangères à la région (colonnes grecques, maison basque, maisons en fustes, etc.) sont formellement proscrites et l'architecture s'inspirera plutôt des codes de l'architecture locale (cf référentiel).
- Les matériaux prévus pour être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) ne peuvent être utilisés à nus et devront être recouverts sans délais.
- Les ouvrages techniques des constructions (groupes extérieurs de chauffage, climatisation, ...) ne devront pas, sauf impossibilité technique, être perceptibles depuis les voies et espaces publiques.

FACADES

Les tons des façades, en dehors des matériaux naturels, devront être des teintes proches des teintes de l'architecture traditionnelle du village permettant une inscription au site environnant.

Les teintes vives des façades en dehors de toute conception contemporaine intégrée à l'environnement ne sont pas autorisées.

Le blanc et le noir sont interdits. Les teintes criardes et les tons vifs sont à proscrire pour les façades. Les teintes pastels seront privilégiées.

TOITURES

Les pentes des toitures neuves n'excéderont pas une pente de 35 %.

Les lignes d'égout et de faîtages devront respecter le sens le de la pente.

La tuile de terre cuite, posée à couvrant et à couvert, ou l'ardoise selon le contexte environnant, seront utilisées comme matériaux de couvertures pour les toitures en pente. D'autres métriaux pourront être acceptées dans le cadre d'une architecture contemporaine sous réserve d'une justification de l'intégration paysagère du projet dans site environnant).

L'intégration d'éléments producteurs d'eau chaude sanitaire ou d'électricité photovoltaïque devra veiller à s'intégrer au bâti (intégration dans le plan de toiture, sans surélévation).

CLOTURES

Les clôtures végétalisées sont à privilégiés et les haies devront être composées d'essences locales et diversifiées.

D'une manière générale, les clôtures, lorsqu'elles sont maçonnées, elles seront maçonnées et enduites de façon cohérente à l'échelle du quartier et de l'environnement local.

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

La hauteur des parties maçonnées des clôtures et limitée à 1,30 mètres en façade sur rue et à 1,50 mètres sur les limites séparatives.

La hauteur totale des clôtures est limitée à 1,50 mètres en façade sur rue et à 1,80 mètres sur les limites séparatives. Les piliers de portail peuvent être d'une hauteur supérieure. Les portails devront être implantées avec un recul minimal de 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques.

Les coffrets, compteurs, boites aux lettres doivent être intégrés dans la composition des clôtures de façon uniforme sur le secteur.

C. PRINCIPES PATRIMONIAUX ET PAYSAGERS

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

4/ QUALITE ENVIRONNEMENTALE ET PREVENTION DES RISQUES

A. CONTINUITES ECOLOGIQUES (RESERVOIRS ET CORRIDORS)

- Non concerné

B. GESTION DES EAUX PLUVIALES

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

C. GESTION DES RISQUES ET DES NUISANCES

- Non concerné

D. ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

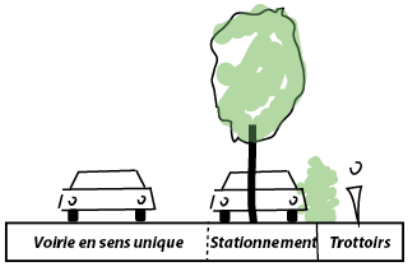
- Les nouvelles constructions devront prendre en compte les règlementations thermiques en vigueur pour assurer un confort d'habiter. Les logements veilleront à intégrer un espace de vie extérieur (terrasse, jardin, …), exposé à l'Est, au Sud ou à l'Ouest.
- L'éclairage public, au sein de l'opération,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

5/ ORGANISATIONS DES DEPLACEMENTS

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

- Les voies internes à l'opération devront faire l'objet d'un traitement qualitatif et être adaptées aux futurs usages, tout en veillant à limiter leur emprise et à rester dans une configuration de voie rurale.
- Le quartier sera desservi par une voirie structurante en sur le route de Foncrouzoule. Cette voie sera une impasse, en laissant une possibilité d'extension.

Schéma illustratif



- La desserte des constructions projetées s'effectuera par ces voiries nouvellement créées.
- Les voies et accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future.

B. BESOINS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

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

C. DESSERTE PAR LES TRANSPORTS EN COMMUN

- Non concerné

6/ RESEAUX

A. EAU POTABLE

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

B. ASSAINISSEMENT

Eaux usées

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

Eaux pluviales

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

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

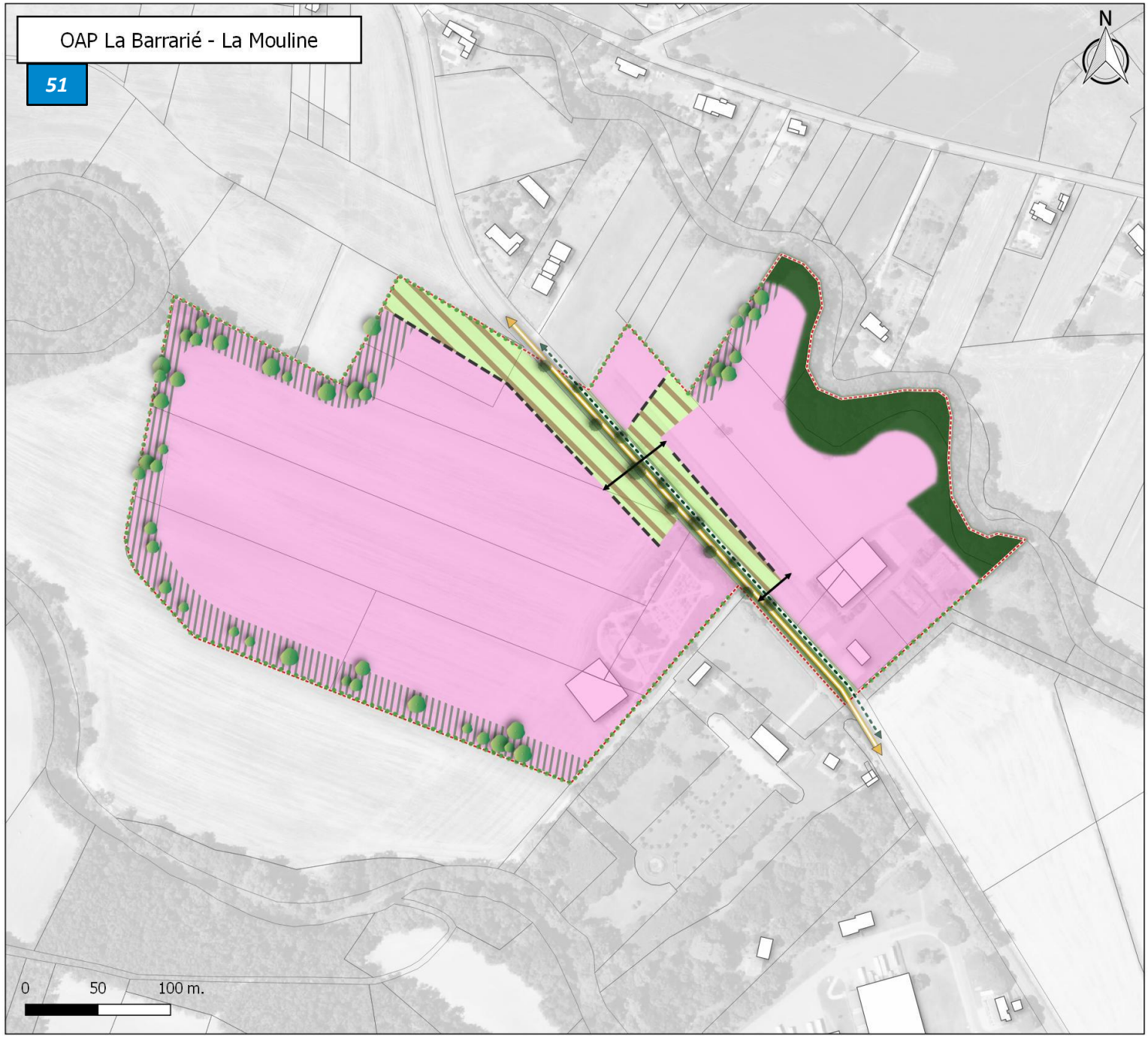
C. ELECTRICITE ET TELECOMMUNICATIONS

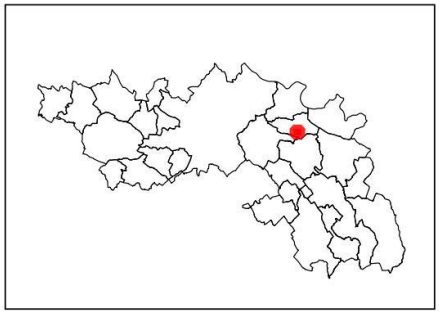
Toute construction qui doit être alimentée en électricité le sera dans des conditions répondant à ses besoins.

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

D. DEFENSE INCENDIE

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





Commune de CAMBOUNET SUR LE SOR

Type d'OAP:
Type de zone du PLU: AU
Surface de l'OAP: 13.19 ha.

Légende

- Périmètre de l'OAP

Elements surfaciques

- Secteur à dominante d'activité économique densité faible
- Espace public et partagé végétal
- Espace public et partagé mixte
- Espace de nature à créer ou à préserver
- Espace à végétaliser

Elements linéaires

- Front bâti
- Haies et espaces de transition paysagère à créer
- Voie secondaire
- Voie de desserte locale
- Réseau de promenades et modes doux

Elements ponctuels

- Arbres à implanter ou à préserver
- Arbres implantés en accompagnement de la voirie

Maître d'ouvrage: Communauté de Communes du Sor et de l'Agout / Mission: Elaboration du PLUi / Sources: BD Topo® BD Parcellaire® BD Ortho® : Institut National de l'Information Géographique et forestière© / Réalisation: Citadia Conseil le 15/01/2018

2/ ELEMENTS DE PROGRAMMATION

A. MIXITE FONCTIONNELLE

Le secteur est à vocation économique. Il s'agit de conforter un espace à vocation économique articulé entre le village et les espaces économiques existants de la Prade (en continuité de Pierre Fabre) ainsi qu'en lien avec le projet autoroutier.

Interdictions	Limitations
Les destinations et sous-destinations suivantes sont interdites	Les destinations et sous-destinations suivantes sont autorisées sous conditions décrites ci-dessous :
	▪ Les constructions à usage de logement sont autorisées si une présence permanente est nécessaire à l'activité. Dans tous les cas, ce logement de fonction ne peut excéder 150 m² de surface de plancher et doit être intégré au volume du (ou des) bâtiment(s) à usage d'activité. ▪ Les installations classées pour la protection de l'environnement qu'el qu'en soient le régime de classement dans la mesure où elles ne présentent pas de dangers ou d'inconvénients pour le voisinage, la santé, la sécurité, la salubrité publique, la conservation des sites et monuments ou que les dispositions soient prises pour en réduire les effets. ▪ Les constructions et bâtiments liés à l'exploitation agricole ne présentant aucune nuisance et destinés au stockage, au conditionnement et à la commercialisation.

B. ECHEANCIER D'OUVERTURE A L'URBANISATION

	Secteur
1/Echéancier	L'échéancier prévisionnel permet une ouverture à l'urbanisation du secteur à court terme, à partir de l'approbation du PLU intercommunal.
2/Modalités d'ouverture à l'urbanisation	Les constructions sont autorisées au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par la présente OAP.
3/Programmation	
Forme urbaine	Secteur économique

C. MIXITE SOCIALE

Non règlementé

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

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

Traitement des espaces partagés

- De manière générale, il conviendra de porter une réflexion sur le traitement paysager du périmètre de l'OAP.
- Les aires éventuelles de dépôt et stockage seront disposées en face arrière du bâtiment et/ou masquées à la vue.
- Les espaces non bâtis ne servant ni à la circulation, ni au stationnement ni aux surfaces d'exposition ou de stockage, devront être engazonnés ou plantés.
- Les bâtiments bénéficiant d'un effet vitrine sur voie, devront être accompagnées d'une haie ou d'un alignement d'arbres en bordure de la voie publique lorsque celle-ci constitue l'entrée de l'agglomération. Ces plantations ne devront pas gêner la visibilité des accès.

Volumétrie et implantation des constructions

Hauteur des constructions :

- La hauteur maximale des constructions sera de l'ordre de 13 m à l'égout ou à l'acrotère.
- Ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur maximale autorisée les ouvrages techniques nécessaires à la construction ou bâtiment autorisés dans la zone.

Adaptation au sol :

- Une attention particulière sera apportée à l'adaptation de la construction à la pente (cf. référentiel).

Implantation des constructions :

- L'implantation des constructions sera travaillée pour permettre la création de logements économes en énergie. Les orientations au sud seront privilégiées.

- Au moins une façade des constructions principales sera implantée avec un retrait minimal de 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques.
- Les constructions seront édifiées avec un retrait minimal de 5 mètres des limites séparatives latérales et de fond de parcelle.

Ces règles générales d'implantation ne concernent pas :

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

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

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

B. PRINCIPES DE QUALITE ARCHITECTURALE

- Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne peuvent porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Les matériaux prévus pour être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) ne peuvent être utilisés à nus et devront être recouverts sans délais.
- Les ouvrages techniques des constructions (groupes extérieurs de chauffage, climatisation, ...) ne devront pas, sauf impossibilité technique, être perceptibles depuis les voies et espaces publiques.

FACADES

Un effort particulier de traitement des façades donnant sur les voies est demandé afin de concevoir un quartier économique de qualité. Les panneaux solaires peuvent être autorisés sur les façades s'ils s'intègrent à la construction.

Pour contribuer à la qualité des entrées d'agglomération, les bâtiments bénéficiant d'un effet vitrine sur la voie publique devront présenter une qualité architecturale et un traitement de leurs abords. Pour cela il est demandé :

- De varier le traitement des façades (variation harmonieuse de couleurs de façades (2 tons maximum), couleurs soutenues de type mat en évitant le noir, le blanc ou les couleurs trop claires, variation de la volumétrie et décrochement encouragé avec ouverture sur façade
- De rechercher une unité d'ensemble dans le traitement de la zone d'activités, de ses abords, cheminements, clôtures, …
- Le stockage des matériaux (hors exposition) sera prévu de préférence à l'arrière des bâtiments.

TOITURES

Les toitures en pente et/ou terrasse sont autorisées si elles concourent à la qualité architecturale de l'ensemble. Les dispositifs techniques et notamment ceux nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tel que les capteurs solaires) sont autorisés dès lors qu'ils s'intègrent à la toiture et sont peu perceptibles depuis les principales voies de communication.

CLOTURES

La clôture n'est pas obligatoire.

Les clôtures doivent par leurs dimensions et par leur conception, être proportionnées aux constructions existantes ou projetées sur l'unité foncière et aux constructions et clôtures avoisinantes constituant une unité de paysage. Les clôtures (donnant sur la voie ou situées en limite séparative) ne peuvent dépasser 1,3 mètre en mur plein, néanmoins, les murs peuvent être surmontés de grilles ou de dispositifs à clair-voie. La hauteur totale de la clôture est limitée à 2,2 mètres sur voie et à 2,5 mètres sur la limite séparative).

Le blanc et le noir sont interdits.

Les clôtures doublées d'une haie d'essences locales sont à privilégier.

C. PRINCIPES PATRIMONIAUX ET PAYSAGERS

- Les espaces extérieurs et des accès aux logements devront être traités de façon qualitative, en veillant à garantir une cohérence globale à l'échelle de l'opération (les espaces libres de constructions seront maintenus le plus possible en espaces végétalisés).
- Les voies de dessertes locales seront idéalement végétalisées pour valoriser le cadre de vie du quartier.
- Sur les parcelles en limite avec l'espace agricole, des plantations denses et diversifiées formant une haie bocagère, devront être réalisées, afin de composer un écrin végétal entre la zone bâtie et la zone agricole.
- Un espace de nature sera conservé et renforcé le long du ruisseau du Bernazobre pour assurer une meilleure intégration des questions environnementales dans l'opération.

4/ QUALITE ENVIRONNEMENTALE ET PREVENTION DES RISQUES

A. CONTINUITES ECOLOGIQUES (RESERVOIRS ET CORRIDORS)

- L'espace de nature créé le long du ruisseau du Bernazobre devra assurer et renforcer la fonction de corridor écologique de celui-ci.

B. GESTION DES EAUX PLUVIALES

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

C. GESTION DES RISQUES ET DES NUISANCES

- Pas de contrainte particulière

D. ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

- Les nouvelles constructions devront prendre en compte les règlementations thermiques en vigueur pour assurer un confort optimal.

- L'éclairage public, au sein de l'opération, n'est pas obligatoire. S'il est prévu, il devra être conçu pour limiter la consommation énergétique. L'installation devra permettre à la fois un changement d'intensité à certaines heures et la possibilité de « couper » un candélabre sur deux.

5/ ORGANISATIONS DES DEPLACEMENTS

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

- La voie déjà existante sera conservée et y sera adossée une voie douce permettant une connection entre le village et l'espace économique existant.
- Les voies internes à l'opération devront faire l'objet d'un traitement qualitatif et être adaptées aux futurs usages, tout en veillant à limiter leurs emprises.
- Les voies et accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future.

B. BESOINS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, selon leur destination/sous-destination ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés. Les emplacements seront suffisamment dimensionnés et facilement accessibles.

C. DESSERTE PAR LES TRANSPORTS EN COMMUN

- Non concerné

6/ RESEAUX

A. EAU POTABLE

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

B. ASSAINISSEMENT

Eaux usées

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

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain devront permettre l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales. En cas d'absence du réseau collectif ou de réseau sous-dimensionné, les eaux pluviales seront collectées sur le terrain d'assiette du projet et leur rejet dans le réseau (canalisation ou fossé) sera différé au maximum pour limiter les risques de crues en aval (cf 4/B).

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

C. ELECTRICITE ET TELECOMMUNICATIONS

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

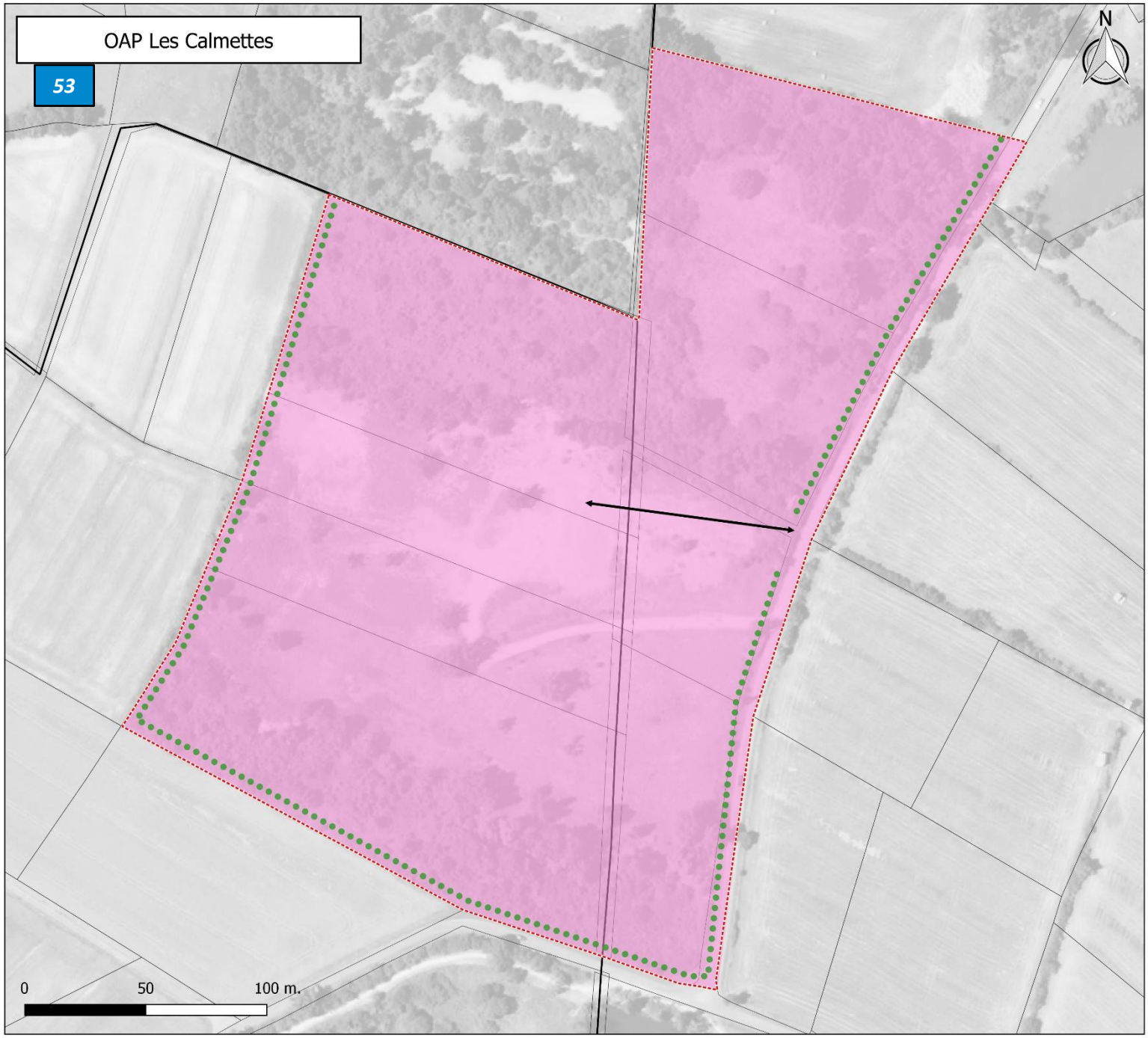
Les réseaux et branchement seront idéalement réalisés en souterrain. En cas d'impossibilité, les câbles seront scellés ou encastrés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

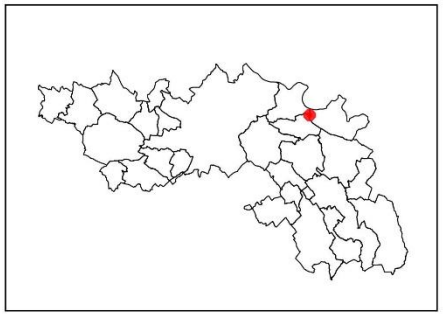
D. DEFENSE INCENDIE

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

OAP Les Calmettes

53





Commune de Cambounet sur le Sor / Saix

Type d'OAP: économique
Type de zone du PLU: AU
Surface de l'OAP: 7.5 ha.

Légende

Périmètre de l'OAP

Eléments surfaciques

Secteur à dominante d'activité économique densité faible

Eléments linéaires

Haies et espaces de transition paysagère à créer

Voie de desserte locale

Maître d'ouvrage: Communauté de Communes du Sor et de l'Agout / Mission: Elaboration du PLUi / Sources: BD Topo® BD Parcellaire® BD Ortho® : Institut National de l'Information Géographique et forestière© / Réalisation: Citadia Conseil le 19/11/2018

2/ ELEMENTS DE PROGRAMMATION

A. MIXITE FONCTIONNELLE

Le secteur est principalement à vocation de production d'energies renouvelables.

Interdictions	Limitations
Les destinations et sous-destinations suivantes sont interdites	Les destinations et sous-destinations suivantes sont autorisées sous conditions décrites ci-dessous :
▪ les destinations suivantes : commerce et activité de service, exploitation agricole et forestière ▪ les sous destinations suivantes : industrie, entrepôt, bureau	▪ Les constructions à usage de logement destinées au logement de fonction des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou la sécurité des établissements autorisés. ▪ Les installations classées si elles sont nécessaires au bon fonctionnement des constructions autorisées, et qu'elles ne présentent pas de dangers ou d'inconvénients pour le voisinage, la santé, la sécurité, la salubrité publique , la conservation des sites et monuments ou que les dispositions soient prises pour en réduire les effets.

B. ECHEANCIER D'OUVERTURE A L'URBANISATION

	Secteur
1/Echéancier	L'échéancier prévisionnel permet une ouverture à l'urbanisation du secteur à court terme, à partir de l'approbation du PLU intercommunal.
2/Modalités d'ouverture à l'urbanisation	Les constructions sont autorisées au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par la présente OAP.
3/Programmation	
Forme urbaine	Production d'énergies renouvelables

C. MIXITE SOCIALE

Non règlementé

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

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

Traitement des espaces partagés

- De manière générale, il conviendra de porter une réflexion sur le traitement paysager du périmètre de l'OAP.
- Les aires éventuelles de dépôt et stockage seront disposées en face arrière du bâtiment et/ou masquées à la vue.
- Les espaces non bâtis ne servant ni à la circulation, ni au stationnement ni aux surfaces d'exposition ou de stockage, devront être engazonnés ou plantés.
- Les bâtiments bénéficiant d'un effet vitrine sur voie, devront être accompagnées d'une haie ou d'un alignement d'arbres en bordure de la voie publique lorsque celle-ci constitue l'entrée de l'agglomération. Ces plantations ne devront pas gêner la visibilité des accès.

Volumétrie et implantation des constructions

Hauteur des constructions :

- La hauteur maximale des constructions sera de l'ordre de 13 m à l'égout ou à l'acrotère.
- Ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur maximale autorisée les ouvrages techniques nécessaires à la construction ou bâtiment autorisés dans la zone.

Adaptation au sol :

- Une attention particulière sera apportée à l'adaptation de la construction à la pente (cf. référentiel).

Implantation des constructions :

- Au moins une façade des constructions principales sera implantée avec un retrait minimal de 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques.
- Les constructions seront édifiées avec un retrait minimal de 5 mètres des limites séparatives latérales et de fond de parcelle.

Ces règles générales d'implantation ne concernent pas :

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

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

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

B. PRINCIPES DE QUALITE ARCHITECTURALE

- Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne peuvent porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Les matériaux prévus pour être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) ne peuvent être utilisés à nus et devront être recouverts sans délais.
- Les ouvrages techniques des constructions (groupes extérieurs de chauffage, climatisation, ...) ne devront pas, sauf impossibilité technique, être perceptibles depuis les voies et espaces publiques.

FACADES

Un effort particulier de traitement des façades donnant sur les voies est demandé afin de concevoir un quartier économique de qualité. Les panneaux solaires peuvent être autorisés sur les façades s'ils s'intègrent à la construction.
Pour contribuer à la qualité des entrées d'agglomération, les bâtiments bénéficiant d'un effet vitrine sur la voie publique devront présenter une qualité architecturale et un traitement de leurs abords. Pour cela il est demandé :

- De varier le traitement des façades (variation harmonieuse de couleurs de façades (2 tons maximum), couleurs soutenues de type mat en évitant le noir, le blanc ou les couleurs trop claires, variation de la volumétrie et décrochement encouragé avec ouverture sur façade
- De rechercher une unité d'ensemble dans le traitement de la zone d'activités, de ses abords, cheminements, clôtures, …
- Le stockage des matériaux (hors exposition) sera prévu de préférence à l'arrière des bâtiments.

TOITURES

Les toitures en pente et/ou terrasse sont autorisées si elles concourent à la qualité architecturale de l'ensemble. Les dispositifs techniques et notamment ceux nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tel que les capteurs solaires) sont autorisés dès lors qu'ils s'intègrent à la toiture et sont peu perceptibles depuis les principales voies de communication.

CLOTURES

La clôture n'est pas obligatoire.
Les clôtures doivent par leurs dimensions et par leur conception, être proportionnées aux constructions existantes ou projetées sur l'unité foncière et aux constructions et clôtures avoisinantes constituant une unité de paysage. Les clôtures (donnant sur la voie ou situées en limite séparative) ne peuvent dépasser 1,3 mètre en mur plein, néanmoins, les murs peuvent être surmontés de grilles ou de dispositifs à clair-voie. La hauteur totale de la clôture est limitée à 2,2 mètres sur voie et à 2,5 mètres sur la limite séparative).
Le blanc et le noir sont interdits.
Les clôtures doublées d'une haie d'essences locales sont à privilégier.

C. PRINCIPES PATRIMONIAUX ET PAYSAGERS

- Les espaces extérieurs et des accès aux logements devront être traités de façon qualitative, en veillant à garantir une cohérence globale à l'échelle de l'opération (les espaces libres de constructions seront maintenus le plus possible en espaces végétalisés).
- Les voies de dessertes locales seront idéalement végétalisées pour valoriser le cadre de vie du quartier.
- Sur les parcelles en limite avec l'espace agricole, des plantations denses et diversifiées formant une haie bocagère, devront être réalisées, afin de composer un écrin végétal entre la zone bâtie et la zone agricole.

CAMBOUNET SUR LE SOR / SAIX – *«Les Calmettes »*

4/ QUALITE ENVIRONNEMENTALE ET PREVENTION DES RISQUES

A. CONTINUITES ECOLOGIQUES (RESERVOIRS ET CORRIDORS)

- Non concerné

B. GESTION DES EAUX PLUVIALES

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

C. GESTION DES RISQUES ET DES NUISANCES

- Pas de contrainte particulière

D. ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

- Les nouvelles constructions devront prendre en compte les règlementations thermiques en vigueur pour assurer un confort optimal.

- L'éclairage public, au sein de l'opération, n'est pas obligatoire. S'il est prévu, il devra être conçu pour limiter la consommation énergétique. L'installation devra permettre à la fois un changement d'intensité à certaines heures et la possibilité de « couper » un candélabre sur deux.

5/ ORGANISATIONS DES DEPLACEMENTS

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

- Les accès aux deux secteurs se feront sur les voiries existantes comme indiqué sur le schéma.
- Les voies internes à l'opération devront faire l'objet d'un traitement qualitatif et être adaptées aux futurs usages, tout en veillant à limiter leurs emprises.
- Les voies et accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future.
- Le bouclage interne à l'opération sera une voie à sens unique respectant l'entrée et sortie indiquées sur le schéma.

B. BESOINS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, selon leur destination/sous-destination ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés. Les emplacements seront suffisamment dimensionnés et facilement accessibles.

C. DESSERTE PAR LES TRANSPORTS EN COMMUN

- Non concerné

6/ RESEAUX

A. EAU POTABLE

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

B. ASSAINISSEMENT

Eaux usées

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

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain devront permettre l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales. En cas d'absence du réseau collectif ou de réseau sous-dimensionné, les eaux pluviales seront collectées sur le terrain d'assiette du projet et leur rejet dans le réseau (canalisation ou fossé) sera différé au maximum pour limiter les risques de crues en aval (cf 4/B).

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

C. ELECTRICITE ET TELECOMMUNICATIONS

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

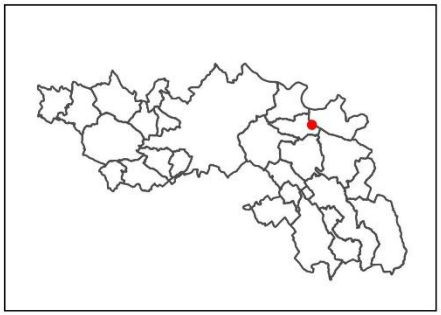
Les réseaux et branchement seront idéalement réalisés en souterrain. En cas d'impossibilité, les câbles seront scellés ou encastrés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

D. DEFENSE INCENDIE

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

OAP Secteur des étangs

56



Commune de Cambounet sur le Sor

Type d'OAP:
Type de zone du PLU: AU
Surface de l'OAP: 7.5 7,6 ha

Légende

Périmètre de l'OAP

Eléments surfaciques

Espace de nature à créer ou à préserver

Secteur à dominante d'activité touristique

Eléments linéaires

Haies et espaces de transition paysagère à créer

Voie de desserte locale

Réseau de promenades et modes doux

Eléments ponctuels

Element végétal à préserver

Maître d'ouvrage: Communauté de Communes du Sor et de l'Agout / Mission: Elaboration du PLUi / Sources: BD Topo® BD Parcellaire® BD Ortho® : Institut National de l'Information Géographique et forestière© / Réalisation: Citadia Conseil

2/ ELEMENTS DE PROGRAMMATION

A. MIXITE FONCTIONNELLE

Le secteur est à vocation touristique et de loisirs. Il s'agit de conforter la vocation touristique de ce secteur en lien avec la base de loisirs des Etangs.

Interdictions	Limitations
Les destinations et sous-destinations suivantes sont interdites	Les destinations et sous-destinations suivantes sont autorisées sous conditions décrites ci-dessous :
▪ les destinations suivantes : exploitation agricole et forestière ▪ les sous destinations suivantes : hébergement, commerce de gros, cinéma, industrie	▪ Les constructions à usage de logement destinées au logement de fonction des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou la sécurité des établissements autorisés. ▪ Les constructions et bâtiments à destination de commerce et activités de service, de bureau et d'entrepôt directement liés à la vocation touristique et de loisirs du secteur. ▪ Les installations classées si elles sont nécessaires au bon fonctionnement des constructions autorisées, et qu'elles ne présentent pas de dangers ou d'inconvénients pour le voisinage, la santé, la sécurité, la salubrité publique , la conservation des sites et monuments ou que les dispositions soient prises pour en réduire les effets.

B. ECHEANCIER D'OUVERTURE A L'URBANISATION

	Secteur
1/Echéancier	L'échéancier prévisionnel permet une ouverture à l'urbanisation du secteur à court terme, à partir de l'approbation du PLU intercommunal.
2/Modalités d'ouverture à l'urbanisation	Les constructions sont autorisées au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par la présente OAP.
3/Programmation	
Forme urbaine	Secteur touristique et de loisirs

C. MIXITE SOCIALE

Non règlementé

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

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

Traitement des espaces partagés

- De manière générale, il conviendra de porter une réflexion sur le traitement paysager du périmètre de l'OAP.
- Les aires éventuelles de dépôt et stockage seront disposées en face arrière du bâtiment et/ou masquées à la vue.
- Les espaces non bâtis ne servant ni à la circulation, ni au stationnement ni aux surfaces d'exposition ou de stockage, devront être engazonnés ou plantés.

Volumétrie et implantation des constructions

Hauteur des constructions :

- La hauteur maximale des constructionsest limitée à 10 mètres.

Adaptation au sol :

- Une attention particulière sera apportée à l'adaptation de la construction à la pente (cf. référentiel).

Implantation des constructions :

- L'implantation des constructions sera travaillée pour permettre la création de logements économes en énergie. Les orientations au sud seront privilégiées.

- Les constructions seront implantées à une distance minimale de 5 mètres par rapport aux voies, emprises publiques et limites séparatives.

B. PRINCIPES DE QUALITE ARCHITECTURALE

- Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne peuvent porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Les matériaux prévus pour être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) ne peuvent être utilisés à nus et devront être recouverts sans délais.
- Les ouvrages techniques des constructions (groupes extérieurs de chauffage, climatisation, ...) ne devront pas, sauf impossibilité technique, être perceptibles depuis les voies et espaces publiques.

FACADES	Les façades enduites (matériaux et coloris) doivent être en harmonie avec le bâti riverain. Les teintes pastels seront privilégiées suivant le nuancier annexé au rapport de présentation. La couleur blanche est interdite. Est interdit l'emploi brut, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit. L'utilisation du bois en façades des constructions est autorisée. Les teintes criardes et les tons vifs sont à proscrire pour les menuiseries extérieures et les volets. Les teintes pastels seront privilégiées suivant le nuancier annexé au rapport de présentation.
TOITURES	Les toitures doivent être de préférence recouvertes de tuile de surface courbe et de teinte claire. La pente maximale des toitures devra être de 35%.
CLOTURES	La clôture n'est pas obligatoire. Quand ils existent, les murs de clôture en appareillage de pierres, seront maintenus et mis en valeur. Si des clôtures sont réalisées, celles-ci doivent présenter un aspect en harmonie avec la construction et les matériaux et avec le caractère de la rue ou de la place. Dans la zone inondable repérée au document graphique selon la légende, si des clôtures sont réalisées, elle devront être conformes au règlement du PPRi.

C. PRINCIPES PATRIMONIAUX ET PAYSAGERS

- Les espaces extérieurs et les accès devront être traités de façon qualitative, en veillant à garantir une cohérence globale à l'échelle de l'opération (les espaces libres de constructions seront maintenus le plus possible en espaces végétalisés).
- Les voies de dessertes locales seront idéalement végétalisées pour valoriser le cadre de vie du quartier.
- Sur les parcelles en limite avec l'espace agricole, des plantations denses et diversifiées formant une haie bocagère, devront être réalisées, afin de composer un écrin végétal entre la zone bâtie et la zone agricole.
- Les espaces de natures correspondant à des espaces boisés et en eau (étang) seront préservés et intégrés dans le futur aménagement de la zone.

4/ QUALITE ENVIRONNEMENTALE ET PREVENTION DES RISQUES

A. CONTINUITES ECOLOGIQUES (RESERVOIRS ET CORRIDORS)

- Les espaces de natures à préserver peuvent constituer un support de continuités écologiques (réservoirs) sur le principe de «pas japonais». Une attention particulière sera portée sur la perméabilité et l'interconnection de ces espaces.

B. GESTION DES EAUX PLUVIALES

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

C. GESTION DES RISQUES ET DES NUISANCES

- Pas de contrainte particulière

D. ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

- Les nouvelles constructions devront prendre en compte les règlementations thermiques en vigueur pour assurer un confort optimal.

- L'éclairage public, au sein de l'opération, n'est pas obligatoire. S'il est prévu, il devra être conçu pour limiter la consommation énergétique. L'installation devra permettre à la fois un changement d'intensité à certaines heures et la possibilité de « couper » un candélabre sur deux.

5/ ORGANISATIONS DES DEPLACEMENTS

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

- Les voies internes à l'opération devront faire l'objet d'un traitement qualitatif et être adaptées aux futurs usages, tout en veillant à limiter leurs emprises.
- Les voies et accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future.
- Le secteur sera connecté au réseau de maillage déjà existant et/ou situé à proximité.

B. BESOINS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, selon leur destination/sous-destination ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés. Les emplacements seront suffisamment dimensionnés et facilement accessibles.

C. DESSERTE PAR LES TRANSPORTS EN COMMUN

- Non concerné

6/ RESEAUX

A. EAU POTABLE

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

B. ASSAINISSEMENT

Eaux usées

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

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain devront permettre l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales. En cas d'absence du réseau collectif ou de réseau sous-dimensionné, les eaux pluviales seront collectées sur le terrain d'assiette du projet et leur rejet dans le réseau (canalisation ou fossé) sera différé au maximum pour limiter les risques de crues en aval (cf 4/B).

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

C. ELECTRICITE ET TELECOMMUNICATIONS

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

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

D. DEFENSE INCENDIE

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

Communauté de Communes SOR & AGOUT

PLUi

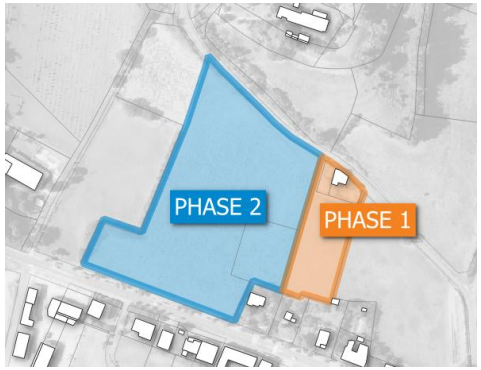
Plan Local d'Urbanisme intercommunal

Cuq-Toulza

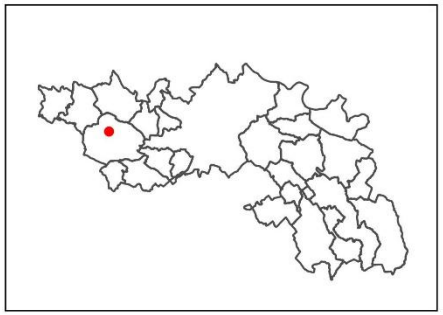
OAP La Peyrade

62

Phasage



0 50 100 m.



Commune de Cuq Toulza

Type d'OAP:
Type de zone du PLU: AU
Surface de l'OAP: 2.5 ha.

Légende

Périmètre de l'OAP
Simulation du bâti

Eléments surfaciques

Secteur à dominante d'habitat individuel pavillonnaire densité faible
Secteur d'équipements
Espace public et partagé végétal

Eléments linéaires

Haies et espaces de transition paysagère à créer
Muret en pierre / soubassement à préserver ou à créer
Voie de desserte locale
Voie de desserte locale
Voie de desserte locale
Réseau de promenades et modes doux
Réseau de promenades et modes doux

Eléments ponctuels

Aire de retournement
Element végétal à préserver
Arbres à implanter ou à préserver

La simulation du bâti est uniquement indicative/illustrative et n'a aucune portée règlementaire.

Maître d'ouvrage: Communauté de Communes du Sor et de l'Agout / Mission: Elaboration du PLUi / Sources: BD Topo® BD Parcellaire® BD Ortho® : Institut National de l'Information Géographique et forestière© / Réalisation: Citadia Conseil

2/ ELEMENTS DE PROGRAMMATION

A. MIXITE FONCTIONNELLE

Le secteur est à vocation mixte à dominante résidentielle et accueillera des constructions à usage de logement. Il s'agit de conforter un espace à vocation résidentielle, en lien avec le coeur de village.

Interdictions	Limitations
Les destinations et sous-destinations suivantes sont interdites	Les destinations et sous-destinations suivantes sont autorisées sous conditions décrites ci-dessous :
▪ cinéma ▪ industrie ▪ exploitation agricole et forestière	▪ Les constructions et bâtiments liés à l'artisanat et commerce de détail et au commerce de gros d'une surface plancher maximale de 300 m² sous réserve de l'application de la législation sur les installations classées et à condition qu'ils n'entraînent pour le voisinage aucune insalubrité, ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens. ▪ Les construction et bâtiments liés à l'entrepôt s'ils sont liés à l'artisanat et au commerce de détail.

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

	Phases	
	1	2
1/Echéancier	L'échéancier prévisionnel permet une ouverture à l'urbanisation du secteur à court terme, à partir de l'approbation du PLU intercommunal.	
2/Modalités d'ouverture à l'urbanisation	Les constructions sont autorisées dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble. L'opération d'ensemble pourra être réalisées en 2 tranches selon les phases décrites ci-dessous. La réalisation de l'aménagement et des constructions associées à chacune des phases ne sera autorisée que sous réserve que ne soient pas compromis l'aménagement cohérent ou les possibilités techniques et financières d'utilisation future de l'ensemble du site à des fins urbaines. *Nb : les numéros des phases ne correspondent pas un ordre d'ouverture à l'urbanisation imposé. Néanmoins, il serait souhaitable que la phase 1 soit prioritaire.*	
3/Programmation		
Forme urbaine	Logement individuel groupé de faible moyenne	Logement individuel pavillonaire de faible densité
Nbre de lgts	14 à 18	4 à 8
Densité nette	10 à 14	10 à 18

Il est attendu 18 à 26 logements à l'échelle des deux phases. Une mixité des formes urbaines est attendue sur le secteur avec :

- ✓ entre 18 et 26 logements correspondant à un habitat individuel pavillonnaire de faible densité (densité nette moyenne de l'ordre de 10 à 18 lgt/ha)

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

C. MIXITE SOCIALE

Non règlementé

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

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

Traitement des espaces partagés

- De manière générale, il conviendra de porter une réflexion sur le traitement paysager de l'ensemble du périmètre de l'OAP.
- Le traitement des espaces partagés sera à dominante végétale. Un espace de respiration sera crée entre les zones d'habitat individuel pavillonnaire et groupé.
- Un espace public et végétal sera crée le long de la nationale 126 pour améliorer la qualité de l'entrée de bourg, gérer le relief important et offrir un espace de vie au quartier et au bourg.
- Ces espaces seront plantés et aménagés éventuellement en aires de jeux. Leur superficie sera adaptée à l'importance de l'opération et à leur situation par rapport aux espaces publics existants.

Volumétrie et implantation des constructions

Hauteur des constructions :

- La hauteur maximale des constructions d'habitat individuel pavillonnaire sera de R+1.
- La hauteur maximale des constructions d'habitat individuel groupé sera de R+1.

Implantation des constructions :

- L'implantation des constructions sera travaillée pour permettre la création de logements économes en énergie. Les orientations au sud seront privilégiées.

Logement individuel groupé :

- Au moins une façade des constructions principales sera implantée avec retrait maximal de l'ordre de 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou à créer (le long de la route des Rossignols). L'esprit de la règle vise à prolonger les fronts de rue tels qu'observés dans le bourg. En cas de nécessité d'aménagement de places de stationnements donnant sur la voie publique, la recherche d'alignement se fera par rapport à cet espace de stationnement.
- Les constructions principales seront implantées sur une limite séparative latérale. Une mitoyenneté des constructions par le garage est priviligiée. Idéalement, la continuité urbaine sera limitée à trois logements consécutifs de manière à assurer une perméabilité du bâti comme indiqué sur le schéma d'aménagement.

Logement individuel pavillonnaire :

- Au moins une façade des constructions principales sera implantée avec retrait maximal de l'ordre de 10 mètres par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou à créer, priorité étant donné à la voie interne de l'opération.
- Les constructions peuvent être édifiées en retrait des limites séparatives latérales et de fond de parcelle ou sur une limite séparative latérale. En cas de retrait, celui-ci sera fixé entre 3 et 10 m par rapport à l'une des limites latérales pour permettre un éventuel redécoupage parcellaire à plus long terme.

Ces règles générales d'implantation ne concernent pas :

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

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

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

B. PRINCIPES DE QUALITE ARCHITECTURALE

- Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne peuvent porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Les références architecturales étrangères à la région (colonnes grecques, maison basque, maisons en fustes, etc.) sont formellement proscrites et l'architecture s'inspirera plutôt des codes de l'architecture locale (cf référentiel).
- Les matériaux prévus pour être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) ne peuvent être utilisés à nus et devront être recouverts sans délais.
- Les ouvrages techniques des constructions (groupes extérieurs de chauffage, climatisation, ...) ne devront pas, sauf impossibilité technique, être perceptibles depuis les voies et espaces publiques.

FACADES

Les tons des façades, en dehors des matériaux naturels, devront être des teintes proches des teintes de l'architecture traditionnelle du village permettant une inscription au site environnant.

Les teintes vives des façades en dehors de toute conception contemporaine intégrée à l'environnement ne sont pas autorisées.

Le blanc et le noir sont interdits. Les teintes criardes et les tons vifs sont à proscrire pour les façades. Les teintes pastels seront privilégiées.

TOITURES

Les pentes des toitures neuves n'excéderont pas une pente de 35 %.

Les lignes d'égout et de faîtages devront respecter le sens le de la pente.

La tuile de terre cuite, posée à couvrant et à couvert, ou l'ardoise selon le contexte environnant, seront utilisées comme matériaux de couvertures pour les toitures en pente. D'autres métriaux pourront être acceptées dans le cadre d'une architecture contemporaine sous réserve d'une justification de l'intégration paysagère du projet dans site environnant).

L'intégration d'éléments producteurs d'eau chaude sanitaire ou d'électricité photovoltaïque devra veiller à s'intégrer au bâti (intégration dans le plan de toiture, sans surélévation).

CLOTURES

Les clôtures végétalisées sont à privilégiés et les haies devront être composées d'essences locales et diversifiées.

D'une manière générale, les clôtures, lorsqu'elles sont maçonnées, elles seront maçonnées et enduites de façon cohérente à l'échelle du quartier et de l'environnement local.

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

La hauteur des parties maçonnées des clôtures et limitée à 1,30 mètres en façade sur rue et à 1,50 mètres sur les limites séparatives.

La hauteur totale des clôtures est limitée à 1,50 mètres en façade sur rue et à 1,80 mètres sur les limites séparatives. Les piliers de portail peuvent être d'une hauteur supérieure. Les portails devront être implantées avec un recul minimal de 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques.

Les coffrets, compteurs, boites aux lettres doivent être intégrés dans la composition des clôtures de façon uniforme sur le secteur.

C. PRINCIPES PATRIMONIAUX ET PAYSAGERS

- Le traitement paysager entre le secteur de projet et les zones d'habitat adjacentes devra être pensé pour assurer l'intégration des nouvelles constructions dans le tissu urbain environnant ainsi qu'en lien avec les espaces agricoles et naturels. D'ailleurs, la végétation déjà présente sur la frange Ouest de l'opération devra être conservée, mis à part pour l'emprise d'une voirie permettant une extension de la zone.
- Les espaces extérieurs et des accès aux logements devront être traités de façon qualitative, en veillant à garantir une cohérence globale à l'échelle de l'opération (les espaces libres de constructions seront maintenus le plus possible en espaces végétalisés).
- Les voies de dessertes locales seront idéalement végétalisées pour valoriser le cadre de vie du quartier.
- Sur les parcelles en limite avec l'espace agricole, des plantations denses et diversifiées formant une haie bocagère, devront être réalisées, afin de composer un écrin végétal entre la zone bâtie et la zone agricole.
- Les différentes poches de stationnements devront faire l'objet d'un traitement paysager qualitatif. Pour garantir une gestion optimale des eaux de pluies, il convient de privilégier des aménagements perméables pour les places de stationnement.

4/ QUALITE ENVIRONNEMENTALE ET PREVENTION DES RISQUES

A. CONTINUITES ECOLOGIQUES (RESERVOIRS ET CORRIDORS)

- Non concerné

B. GESTION DES EAUX PLUVIALES

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

C. GESTION DES RISQUES ET DES NUISANCES

- Un traitement spécifique sera réalisée le long de la RN126 avec la création d'un alignement d'arbres et la préservation d'une bande enherbée afin de prendre en compte les nuisances liées au trafic routier important sur cet axe.

D. ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

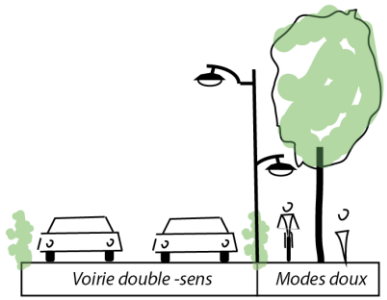
- Les nouvelles constructions devront prendre en compte les règlementations thermiques en vigueur pour assurer un confort d'habiter. Les logements veilleront à intégrer un espace de vie extérieur (terrasse, jardin, …), exposé à l'Est, au Sud ou à l'Ouest.
- L'éclairage public, au sein de l'opération,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

5/ ORGANISATIONS DES DEPLACEMENTS

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

- Les voies internes à l'opération devront faire l'objet d'un traitement qualitatif et être adaptées aux futurs usages, tout en veillant à limiter leur emprise et à rester dans une configuration de voie rurale.
- Le quartier sera desservi par une voirie structurante en double sens se connectant sur le chemin de la Peyrade et sur l'actuelle RN126 face à la rue le Ham. De la Boulbène
- Une bande enherbée sera préservée comme indiquée sur le schéma pour permettre une future extension de l'urbanisation.

Schéma illustratif



- L'ensemble du secteur sera maillé par des cheminements piétonniers (pointillés verts), en lien avec la trame viaire mais aussi les espaces publics. A minima, une voie douce sera créée pour structure l'espace public et offrir un lien entre les nouvelles constructions et le bourg historique.
- La desserte des constructions projetées s'effectuera par ces voiries nouvellement créées.
- Les voies et accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future.

B. BESOINS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés. Les emplacements seront suffisamment dimensionnés et facilement accessibles.
- Il est imposé la création d'une place minimum par logement et une place par tranche de 70m² de surface plancher.
- 1 place visiteurs devra être également prévue a minima dans l'aménagement de la zone par tranche de 3 lots ou constructions. Les espaces de stationnement mutualisés ont vocation à être localisés en cohérence avec les espaces publics mentionnés sur le schéma de principe.

C. DESSERTE PAR LES TRANSPORTS EN COMMUN

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

6/ RESEAUX

A. EAU POTABLE

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

Dans le cadre des aménagement, il conviendra de prendre en compte ou de déplacer le réseau d'eau actuel.

B. ASSAINISSEMENT

Eaux usées

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

Eaux pluviales

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

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

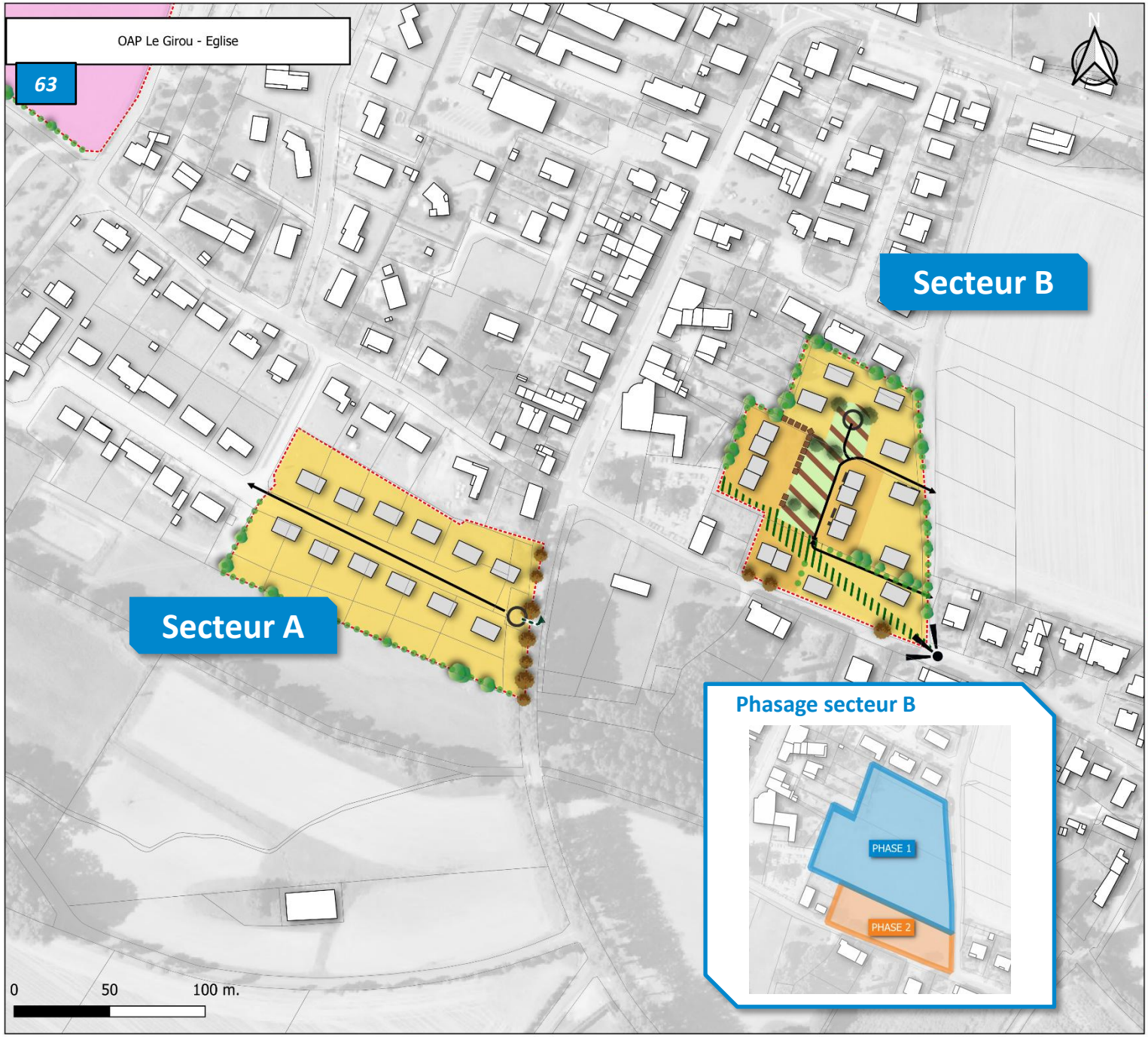
C. ELECTRICITE ET TELECOMMUNICATIONS

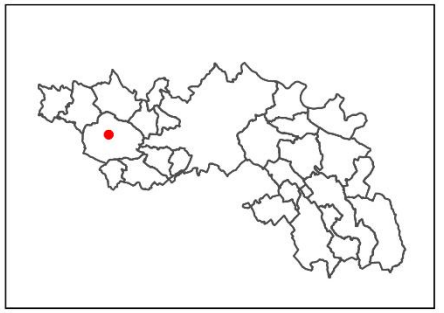
Toute construction qui doit être alimentée en électricité le sera dans des conditions répondant à ses besoins.

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

D. DEFENSE INCENDIE

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





Commune de Cuq Toulza

Type d'OAP:
Type de zone du PLU: AU
Surface de l'OAP: 2.38 ha.

Légende

Périmètre de l'OAP
Simulation du bâti

Eléments surfaciques

Secteur à dominante d'habitat individuel pavillonnaire densité faible
Secteur à dominante d'habitat individuel groupé ou mitoyen densité moyenne
Espace public et partagé mixte
Espace à végétaliser

Eléments linéaires

Front bâti
Haies et espaces de transition paysagère à créer
Muret en pierre / soubassement à préserver ou à créer
Voie de desserte locale
Voie de desserte locale
Voie de desserte locale
Réseau de promenades et modes doux

Eléments ponctuels

Aire de retournement
Element végétal à préserver
Arbres à implanter ou à préserver
Arbres implantés en accompagnement de la voirie

La simulation du bâti est uniquement indicative/illustrative et n'a aucune portée règlementaire.

Maître d'ouvrage: Communauté de Communes du Sor et de l'Agout / Mission: Elaboration du PLUi / Sources: BD Topo® BD Parcellaire® BD Ortho® : Institut National de l'Information Géographique et forestière© / Réalisation: Citadia Conseil

2/ ELEMENTS DE PROGRAMMATION

A. MIXITE FONCTIONNELLE

Le secteur est à vocation mixte à dominante résidentielle et accueillera des constructions à usage de logement. Il s'agit de conforter un espace à vocation résidentielle, en lien avec le coeur de village.

Interdictions	Limitations
Les destinations et sous-destinations suivantes sont interdites	Les destinations et sous-destinations suivantes sont autorisées sous conditions décrites ci-dessous :
▪ cinéma ▪ industrie ▪ exploitation agricole et forestière	▪ Les constructions et bâtiments liés à l'artisanat et commerce de détail et au commerce de gros d'une surface plancher maximale de 300 m² sous réserve de l'application de la législation sur les installations classéess et à condition qu'ils n'entraînent pour le voisinage aucune insalubrité, ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens. ▪ Les constructions et bâtiments liés à l'entrepôt s'ils sont liés à l'artisanat et au commerce de détail.

B. ECHEANCIER D'OUVERTURE A L'URBANISATION

	Secteur					
	A	B				
1/Echéancier	L'échéancier prévisionnel permet une ouverture à l'urbanisation du secteur à court terme, à partir de l'approbation du PLU intercommunal.					
2/Modalités d'ouverture à l'urbanisation	Les constructions sont autorisées dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble. Il est privilégié une opération d'aménagement par secteur.					
3/Programmation						
Forme urbaine	Logement individuel pavillonaire de faible densité	Logement individuel pavillonnaire de faible densité		Logement individuel groupé de densité moyenne		
Nbre de lgts	10 à 14	7 à 9		10 à 14		
		Phase 1	Phase 2	Phase 1	Phase 2	
		5 à 7	2	8 à 12	2	
Densité nette	9 à 12	12 à 13		27 à 38		

- Il est attendu 27 à 37 logements à l'échelle des deux secteurs. Une mixité des formes urbaines est attendue sur le secteur avec :
  - ✓ entre 17 et 23 logements correspondant à un habitat individuel pavillonnaire de faible densité (densité nette moyenne de l'ordre de 9 à 13 logements par hectare).
  - ✓ entre 10 et 14 logements correspondant à un habitat individuel groupé de densité moyenne (densité nette moyenne de l'ordre de 27 à 38 logements par hectare).
- Cette densité moyenne s'apprécie à l'échelle globale du secteur (des lots de plus petite taille et offrant un bâti plus resserré pourront être proposés).

C. MIXITE SOCIALE

Non règlementé

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

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

Traitement des espaces partagés

- De manière générale, il conviendra de porter une réflexion sur le traitement paysager du périmètre de l'OAP.
- Le traitement des espaces partagés alternera entre des espaces à dominante végétale et des espaces à dominante minérale pour mieux s'intégrer dans le tissu villageois.
- Une place de quartier sera créée dans le secteur B.
- Des espaces libres communs seront plantés et aménagés éventuellement en aires de jeux. Leur superficie sera adaptée à l'importance de l'opération et à leur situation par rapport aux espaces publics existants.

Volumétrie et implantation des constructions

Hauteur des constructions :

- La hauteur maximale des constructions d'habitat individuel pavillonnaire sera R+1.
- La hauteur maximale des constructions d'habitat individuel groupé sera R+1.

Implantation des constructions :

- L'implantation des constructions sera travaillée pour permettre la création de logements économes en énergie. Les orientations au sud seront privilégiées.

Logement individuel groupé :

- Au moins une façade des constructions principales sera implantée avec retrait maximal de l'ordre de 10 m par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou à créer, priorité étant donné à la voie interne de l'opération. Un alignement doit être crée par un mur de clôture ou et/ou une annexe, avec éventuellement un passage ou une entrée aménagées. L'esprit de la règle vise à prolonger les fronts de rue tels qu'observés dans le bourg.
- Les constructions principales seront implantées sur une limite séparative latérale. Idéalement, la continuité urbaine sera limitée à deux logements consécutifs de manière à assurer une perméabilité du bâti comme indiqué sur le schéma d'aménagement.

Logement individuel pavillonnaire :

- Au moins une façade des constructions principales sera implantée avec un retrait maximal de 10 m par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou à créer. Un alignement sur la voie est imposé pour les constructions donnant sur la place de quartier dans le secteur B.
- Les constructions peuvent être édifiées en retrait des limites séparatives latérales et de fond de parcelle ou sur une limite séparative latérale. En cas de retrait, celui-ci sera fixé entre 3 et 10 m par rapport à l'une des limites latérales pour permettre un éventuel redécoupage parcellaire à plus long terme.

Ces règles générales d'implantation ne concernent pas :

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

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

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

B. PRINCIPES DE QUALITE ARCHITECTURALE

- Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne peuvent porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Les références architecturales étrangères à la région (colonnes grecques, maison basque, maisons en fustes, etc.) sont formellement proscrites et l'architecture s'inspirera plutôt des codes de l'architecture locale (cf référentiel).
- Les matériaux prévus pour être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) ne peuvent être utilisés à nus et devront être recouverts sans délais.
- Les ouvrages techniques des constructions (groupes extérieurs de chauffage, climatisation, ...) ne devront pas, sauf impossibilité technique, être perceptibles depuis les voies et espaces publiques.

FACADES

Les tons des façades, en dehors des matériaux naturels, devront être des teintes proches des teintes de l'architecture traditionnelle du village permettant une inscription au site environnant.

Les teintes vives des façades en dehors de toute conception contemporaine intégrée à l'environnement ne sont pas autorisées.

Le blanc et le noir sont interdits. Les teintes criardes et les tons vifs sont à proscrire pour les façades. Les teintes pastels seront privilégiées.

TOITURES

Les pentes des toitures neuves n'excéderont pas une pente de 35 %.

Les lignes d'égout et de faîtages devront respecter le sens le de la pente.

La tuile de terre cuite, posée à couvrant et à couvert, ou l'ardoise selon le contexte environnant, seront utilisées comme matériaux de couvertures pour les toitures en pente. D'autres métriaux pourront être acceptées dans le cadre d'une architecture contemporaine sous réserve d'une justification de l'intégration paysagère du projet dans site environnant).

L'intégration d'éléments producteurs d'eau chaude sanitaire ou d'électricité photovoltaïque devra veiller à s'intégrer au bâti (intégration dans le plan de toiture, sans surélévation).

CLOTURES

Les clôtures végétalisées sont à privilégiés et les haies devront être composées d'essences locales et diversifiées.

D'une manière générale, les clôtures, lorsqu'elles sont maçonnées, elles seront maçonnées et enduites de façon cohérente à l'échelle du quartier et de l'environnement local.

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

La hauteur des parties maçonnées des clôtures et limitée à 1,30 mètres en façade sur rue et à 1,50 mètres sur les limites séparatives.

La hauteur totale des clôtures est limitée à 1,50 mètres en façade sur rue et à 1,80 mètres sur les limites séparatives. Les piliers de portail peuvent être d'une hauteur supérieure. Les portails devront être implantées avec un recul minimal de 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques.

Les coffrets, compteurs, boites aux lettres doivent être intégrés dans la composition des clôtures de façon uniforme sur le secteur.

C. PRINCIPES PATRIMONIAUX ET PAYSAGERS

- Les espaces extérieurs et des accès aux logements devront être traités de façon qualitative, en veillant à garantir une cohérence globale à l'échelle de l'opération (les espaces libres de constructions seront maintenus le plus possible en espaces végétalisés).
- Les voies de dessertes locales seront idéalement végétalisées pour valoriser le cadre de vie du quartier.
- Sur les parcelles en limite avec l'espace agricole, des plantations denses et diversifiées formant une haie bocagère, devront être réalisées, afin de composer un écrin végétal entre la zone bâtie et la zone agricole.

Secteur A

La haie arborée et l'alignement d'arbre de haute tige le long de la D45 devront être préservés. Hors contraintes techniques et financières trop importantes, la création du carrefour ne devra pas aboutir à l'abbatage d'arbres existants

Sceteur B

Une bande végétalisée avec des plantations de faible tige sera créée afin de maintenir des vues sur l'église depuis le carrefour de la rue Aristide Briand et de la rue du Rigoulet.

Une placette sera créée avec des aménagements reprenant l'esprit d'une place de village.

4/ QUALITE ENVIRONNEMENTALE ET PREVENTION DES RISQUES

A. CONTINUITES ECOLOGIQUES (RESERVOIRS ET CORRIDORS)

- Non concerné

B. GESTION DES EAUX PLUVIALES

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

C. GESTION DES RISQUES ET DES NUISANCES

- Pas de contrainte particulière

D. ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

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

5/ ORGANISATIONS DES DEPLACEMENTS

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

Secteur A

- L'opération sera desservie par une nouvelle voirie créée en continuité des opérations récentes. Cette voie sera une impasse avec aire de retournement. Une accroche sur la D45 n'est pas autorisée.

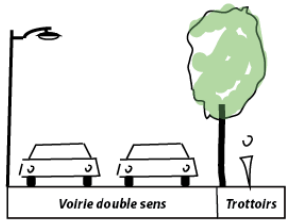
Secteur B

- L'opération sera desservie par une nouvelle voirie créée. Celle-ci sera en double sens et se connectera à la rue de Rigoulet. Aucune connexion ne sera réalisée sur la rue Aristide Briand. Une aire de retournement sera prévue sur l'espace public afin de desservir les constructions situées au nord du secteur. Cette aire fera partie de l'aménagement générale de la place et devra reprendre un vocabulaire rural.

Secteurs A et B

- Les voies internes à l'opération devront faire l'objet d'un traitement qualitatif et être adaptées aux futurs usages, tout en veillant à limiter leur emprise et à rester dans une configuration de voie rurale. Elles ont vocation à être mixtes pour limiter les couts d'aménagement et limiter la vitesse des automobilistes.
- Les voies et accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future.

Schéma illustratif



B. BESOINS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

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

C. DESSERTE PAR LES TRANSPORTS EN COMMUN

- Non concerné

6/ RESEAUX

A. EAU POTABLE

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

B. ASSAINISSEMENT

Eaux usées

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

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain devront permettre l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales. En cas d'absence du réseau collectif ou de réseau sous-dimensionné, les eaux pluviales seront collectées sur le terrain d'assiette du projet et leur rejet dans le réseau (canalisation ou fossé) sera différé au maximum pour limiter les risques de crues en aval (cf 4/B).

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

C. ELECTRICITE ET TELECOMMUNICATIONS

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

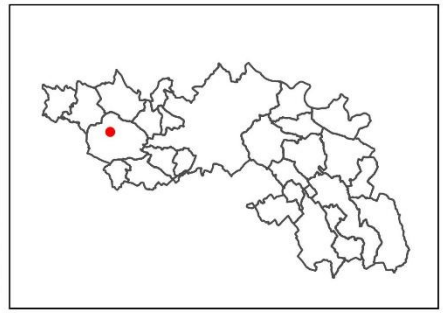
Les réseaux et branchement seront idéalement réalisés en souterrain. En cas d'impossibilité, les câbles seront scellés ou encastrés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

D. DEFENSE INCENDIE

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

OAP Coudoumines

64



Commune de Cuq Toulza

Type d'OAP:
Type de zone du PLU: AU
Surface de l'OAP: 1.6 ha.

Légende

Périmètre de l'OAP

Eléments surfaciques

Secteur à dominante d'activité économique densité faible

Espace public et partagé végétal

Espace à végétaliser

Eléments linéaires

Haies et espaces de transition paysagère à créer

Voie de desserte locale

Eléments ponctuels

Arbres à implanter ou à préserver

Maître d'ouvrage: Communauté de Communes du Sor et de l'Agout / Mission: Elaboration du PLUi / Sources: BD Topo® BD Parcellaire® BD Ortho® : Institut National de l'Information Géographique et forestière© / Réalisation: Citadia Conseil

2/ ELEMENTS DE PROGRAMMATION

A. MIXITE FONCTIONNELLE

Le secteur est à vocation économique. Il s'agit de conforter un espace à vocation économique en lien avec le village.

Interdictions	Limitations
Les destinations et sous-destinations suivantes sont interdites	Les destinations et sous-destinations suivantes sont autorisées sous conditions décrites ci-dessous :
	▪ Les constructions à usage de logement sont autorisées si une présence permanente est nécessaire à l'activité. Dans tous les cas, ce logement de fonction ne peut excéder 150 m² de surface de plancher et doit être intégré au volume du (ou des) bâtiment(s) à usage d'activité. ▪ Les installations classées si elles sont nécessaires au bon fonctionnement des constructions et bâtiments autorisés, et qu'elles ne présentent pas de dangers ou d'inconvénients pour le voisinage, la santé, la sécurité, la salubrité publique, la conservation des sites et monuments ou que les dispositions soient prises pour en réduire les effets. ▪ Les constructions et bâtiments liés à l'exploitation agricole ne présentant aucune nuisance et destinés au stockage, au conditionnement et à la commercialisation.

B. ECHEANCIER D'OUVERTURE A L'URBANISATION

	Secteur
1/Echéancier	L'échéancier prévisionnel permet une ouverture à l'urbanisation du secteur à court terme, à partir de l'approbation du PLU intercommunal.
2/Modalités d'ouverture à l'urbanisation	Les constructions sont autorisées au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par la présente OAP.
3/Programmation	
Forme urbaine	Secteur économique

C. MIXITE SOCIALE

Non règlementé

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

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

Traitement des espaces partagés

- De manière générale, il conviendra de porter une réflexion sur le traitement paysager du périmètre de l'OAP.
- Les aires éventuelles de dépôt et stockage seront disposées en face arrière du bâtiment et/ou masquées à la vue.
- Les espaces non bâtis ne servant ni à la circulation, ni au stationnement ni aux surfaces d'exposition ou de stockage, devront être engazonnés ou plantés.
- Les bâtiments bénéficiant d'un effet vitrine sur voie, devront être accompagnées d'une haie ou d'un alignement d'arbres en bordure de la voie publique lorsque celle-ci constitue l'entrée de l'agglomération. Ces plantations ne devront pas gêner la visibilité des accès.

Volumétrie et implantation des constructions

Hauteur des constructions :

- La hauteur maximale des constructions sera de l'ordre de 13 m à l'égout ou à l'acrotère.
- Ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur maximale autorisée les ouvrages techniques nécessaires à la construction ou bâtiment autorisés dans la zone.

Adaptation au sol :

- Une attention particulière sera apportée à l'adaptation de la construction à la pente (cf. référentiel).

Implantation des constructions :

- L'implantation des constructions sera travaillée pour permettre la création de logements économes en énergie. Les orientations au sud seront privilégiées.

- Au moins une façade des constructions principales sera implantée avec un retrait minimal de 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques.
- Les constructions seront édifiées avec un retrait minimal de 5 mètres des limites séparatives latérales et de fond de parcelle.

Ces règles générales d'implantation ne concernent pas :

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

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

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

B. PRINCIPES DE QUALITE ARCHITECTURALE

- Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne peuvent porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Les matériaux prévus pour être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) ne peuvent être utilisés à nus et devront être recouverts sans délais.
- Les ouvrages techniques des constructions (groupes extérieurs de chauffage, climatisation, ...) ne devront pas, sauf impossibilité technique, être perceptibles depuis les voies et espaces publiques.

FACADES

Un effort particulier de traitement des façades donnant sur les voies est demandé afin de concevoir un quartier économique de qualité. Les panneaux solaires peuvent être autorisés sur les façades s'ils s'intègrent à la construction.

Pour contribuer à la qualité des entrées d'agglomération, les bâtiments bénéficiant d'un effet vitrine sur la voie publique devront présenter une qualité architecturale et un traitement de leurs abords. Pour cela il est demandé :

- De varier le traitement des façades (variation harmonieuse de couleurs de façades (2 tons maximum), couleurs soutenues de type mat en évitant le noir, le blanc ou les couleurs trop claires, variation de la volumétrie et décrochement encouragé avec ouverture sur façade
- De rechercher une unité d'ensemble dans le traitement de la zone d'activités, de ses abords, cheminements, clôtures, …
- Le stockage des matériaux (hors exposition) sera prévu de préférence à l'arrière des bâtiments.

TOITURES

Les toitures en pente et/ou terrasse sont autorisées si elles concourent à la qualité architecturale de l'ensemble. Les dispositifs techniques et notamment ceux nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tel que les capteurs solaires) sont autorisés dès lors qu'ils s'intègrent à la toiture et sont peu perceptibles depuis les principales voies de communication.

CLOTURES

La clôture n'est pas obligatoire.

Les clôtures doivent par leurs dimensions et par leur conception, être proportionnées aux constructions existantes ou projetées sur l'unité foncière et aux constructions et clôtures avoisinantes constituant une unité de paysage. Les clôtures (donnant sur la voie ou situées en limite séparative) ne peuvent dépasser 1,3 mètre en mur plein, néanmoins, les murs peuvent être surmontés de grilles ou de dispositifs à clair-voie. La hauteur totale de la clôture est limitée à 2,2 mètres sur voie et à 2,5 mètres sur la limite séparative).

Le blanc et le noir sont interdits.

Les clôtures doublées d'une haie d'essences locales sont à privilégier.

C. PRINCIPES PATRIMONIAUX ET PAYSAGERS

- Les espaces extérieurs et des accès aux logements devront être traités de façon qualitative, en veillant à garantir une cohérence globale à l'échelle de l'opération (les espaces libres de constructions seront maintenus le plus possible en espaces végétalisés).
- Les voies de dessertes locales seront idéalement végétalisées pour valoriser le cadre de vie du quartier.
- Sur les parcelles en limite avec l'espace agricole, des plantations denses et diversifiées formant une haie bocagère, devront être réalisées, afin de composer un écrin végétal entre la zone bâtie et la zone agricole.
- Une attention particulière sera portée sur la frange nord de l'opération en lien avec la RN 126. Le traitement paysager de cet espace devra assurer la mise en valeur de l'entrée de bourg.

4/ QUALITE ENVIRONNEMENTALE ET PREVENTION DES RISQUES

A. CONTINUITES ECOLOGIQUES (RESERVOIRS ET CORRIDORS)

- Non concerné

B. GESTION DES EAUX PLUVIALES

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

C. GESTION DES RISQUES ET DES NUISANCES

- Pas de contrainte particulière

D. ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

- Les nouvelles constructions devront prendre en compte les règlementations thermiques en vigueur pour assurer un confort optimal.

- L'éclairage public, au sein de l'opération, n'est pas obligatoire. S'il est prévu, il devra être conçu pour limiter la consommation énergétique. L'installation devra permettre à la fois un changement d'intensité à certaines heures et la possibilité de « couper » un candélabre sur deux.

5/ ORGANISATIONS DES DEPLACEMENTS

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

- L'accès aux constructions nouvelles se fera directement par les voies existantes. Cependant, une bande enherbée sera préservée afin d'assurer une possibilité d'extensions à plus long terme de manière cohérente vers l'ouest.
- Les voies et accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future.

B. BESOINS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, selon leur destination/sous-destination ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés. Les emplacements seront suffisamment dimensionnés et facilement accessibles.

C. DESSERTE PAR LES TRANSPORTS EN COMMUN

- Non concerné

6/ RESEAUX

A. EAU POTABLE

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

B. ASSAINISSEMENT

Eaux usées

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

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain devront permettre l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales. En cas d'absence du réseau collectif ou de réseau sous-dimensionné, les eaux pluviales seront collectées sur le terrain d'assiette du projet et leur rejet dans le réseau (canalisation ou fossé) sera différé au maximum pour limiter les risques de crues en aval (cf 4/B).

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

C. ELECTRICITE ET TELECOMMUNICATIONS

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

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

D. DEFENSE INCENDIE

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

Communauté de Communes SOR & AGOUT

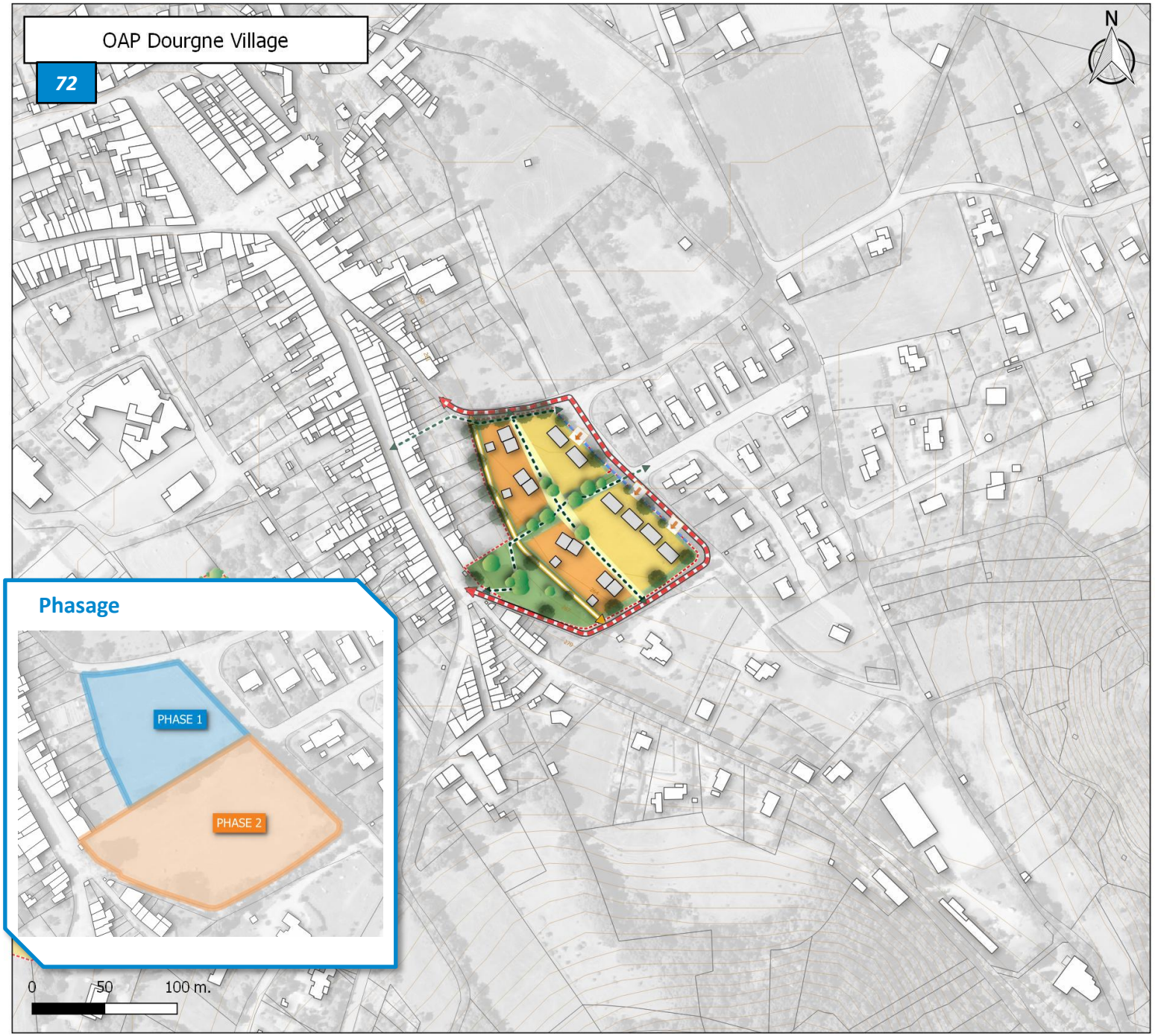
PLUi

Plan Local d'Urbanisme intercommunal

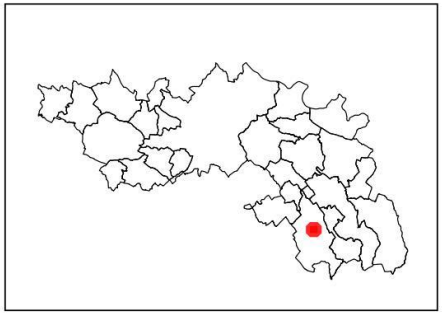
Dourgne

OAP Dourgne Village

72



Phasage



Commune de Dourgne

Type d'OAP: habitat
Type de zone du PLU: AU
Surface de l'OAP: 1.47 ha.

Légende

- Périmètre de l'OAP
- Simulation du bâti

Eléments surfaciques

- Secteur à dominante d'habitat individuel pavillonnaire densité faible
- Secteur à dominante d'habitat individuel groupé ou mitoyen densité forte
- Espace public et partagé végétal
- Espace public et partagé minéral

Eléments linéaires

- Création d'ouvrages hydrauliques (noue)
- Voie secondaire
- Réseau de promenades et modes doux

Eléments ponctuels

- Arbres à implanter ou à préserver
- Arbres implantés en accompagnement de la voirie
- Mutualisation des entrées

La simulation du bâti est uniquement indicative/illustrative et n'a aucune portée règlementaire.

Maître d'ouvrage: Communauté de Communes du Sor et de l'Agout / Mission: Elaboration du PLUi / Sources: BD Topo® BD Parcellaire® BD Ortho® : Institut National de l'Information Géographique et forestière© / Réalisation: Citadia Conseil le 19/11/2018

2/ ELEMENTS DE PROGRAMMATION

A. MIXITE FONCTIONNELLE

Le secteur est à vocation mixte à dominante résidentielle et accueillera des constructions à usage de logement. Il s'agit de conforter un espace à vocation résidentielle, en lien avec le coeur de village.

Interdictions	Limitations
Les destinations et sous-destinations suivantes sont <u>interdites</u>	Les destinations et sous-destinations suivantes sont <u>autorisées sous conditions</u> décrites ci-dessous :
▪ cinéma ▪ industrie ▪ exploitation agricole et forestière	▪ Les constructions et bâtiments liés à l'artisanat et commerce de détail et au commerce de gros d'une surface plancher maximale de 300 m² sous réserve de l'application de la législation sur les installations classées et à condition qu'ils n'entraînent pour le voisinage aucune insalubrité, ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens. ▪ Les construction et bâtiments liés à l'entrepôt s'ils sont liés à l'artisanat et au commerce de détail.

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

	Phases	
	1	2
1/Echéancier	L'échéancier prévisionnel permet une ouverture à l'urbanisation du secteur à court terme, à partir de l'approbation du PLU intercommunal.	
2/Modalités d'ouverture à l'urbanisation	Les constructions sont autorisées dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble. L'opération d'ensemble pourra être réalisées en 2 tranches selon les phases décrites ci-dessous. La réalisation de l'aménagement et des constructions associées à chacune des phases ne sera autorisée que sous réserve que ne soient pas compromis l'aménagement cohérent ou les possibilités techniques et financières d'utilisation future de l'ensemble du site à des fins urbaines. *Nb : les numéros des phases ne correspondent pas un ordre d'ouverture à l'urbanisation imposé. Néanmoins, il serait souhaitable que la phase 1 soit prioritaire.*	
3/Programmation		
Forme urbaine	Logement individuel pavillonaire de faible densité	Logement individuel groupé de moyenne densité	Logement individuel pavillonaire de faible densité	Logement individuel groupé de moyenne densité
Nbre de lgts	1 à 3	3 à 5	3 à 5	3 à 5
Densité nette	6 à 18	20 à 30	10 à 17	20 à 30

Il est attendu 10 à 18 logements à l'échelle des deux phases, soit une densité nette moyenne de l'ordre de 15 à 20 logements par hectare. Une mixité des formes urbaines est attendu sur le secteur avec :

- ✓ entre 4 et 8 logements correspondant à un habitat individuel pur de faible densité (densité nette moyenne de l'ordre de 10 à 20 lgt/ha)
- ✓ entre 6 à 10 logements correspondant à un habitat individuel groupé de densité moyenne (densité nette moyenne de l'ordre de 20 à 30 lgt/ha)

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

C. MIXITE SOCIALE

Non règlementé

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

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

Traitement des espaces partagés

- De manière générale, il conviendra de porter une réflexion sur le traitement paysager de l'ensemble du périmètre de l'OAP.
- Le traitement des espaces partagés alternera entre des espaces à dominante végétale et des espaces à dominante minérale pour mieux s'intégrer dans le tissu villageois.
- Un espace public à dominante végétale assurera l'interface entre le secteur et le bâti villageois ancien.
- Leur superficie sera adaptée à l'importance de l'opération et à leur situation par rapport aux espaces publics existants.

Volumétrie et implantation des constructions

Hauteur des constructions :

- La hauteur maximale des constructions d'habitat individuel pavillonnaire sera R+1
- La hauteur maximale des constructions d'habitat individuel groupé sera R+1

Implantation des constructions :

- L'implantation des constructions sera travaillée pour permettre la création de logements économes en énergie. Les orientations au sud seront privilégiées.

Logement individuel groupé :

- Au moins une façade des constructions principales sera implantée à l'alignement aux voies et emprises publiques ou avec un retrait maximal de l'ordre de 5 m.
- Les constructions principales seront implantées sur une limite séparative latérale ou sur les deux. Une mitoyenneté des constructions par le garage est priviligiée. Idéalement, la continuité urbaine sera limitée à deux logements consécutifs de manière à assurer une perméabilité du bâti comme indiqué sur le schéma d'aménagement.

Logement individuel pavillonnaire :

- Au moins une façade des constructions principales sera implantée avec retrait maximal de l'ordre de 10 mètres par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou à créer, priorité étant donné à la voie interne de l'opération.
- Les constructions peuvent être édifiées en retrait des limites séparatives latérales et de fond de parcelle ou sur une limite séparative latérale. En cas de retrait, celui-ci sera fixé entre 3 et 10 m par rapport à l'une des limites latérales pour permettre un éventuel redécoupage parcellaire à plus long terme.

Ces règles générales d'implantation ne concernent pas :

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

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

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

B. PRINCIPES DE QUALITE ARCHITECTURALE

- Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne peuvent porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Les références architecturales étrangères à la région (colonnes grecques, maison basque, maisons en fustes, etc.) sont formellement proscrites et l'architecture s'inspirera plutôt des codes de l'architecture locale (cf référentiel).
- Les matériaux prévus pour être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) ne peuvent être utilisés à nus et devront être recouverts sans délais.
- Les ouvrages techniques des constructions (groupes extérieurs de chauffage, climatisation, ...) ne devront pas, sauf impossibilité technique, être perceptibles depuis les voies et espaces publiques.

FACADES

Les tons des façades, en dehors des matériaux naturels, devront être des teintes proches des teintes de l'architecture traditionnelle du village permettant une inscription au site environnant.

Les teintes vives des façades en dehors de toute conception contemporaine intégrée à l'environnement ne sont pas autorisées.

Le blanc et le noir sont interdits. Les teintes criardes et les tons vifs sont à proscrire pour les façades. Les teintes pastels seront privilégiées.

TOITURES

Les pentes des toitures neuves n'excéderont pas une pente de 35 %.

Les lignes d'égout et de faîtages devront respecter le sens le de la pente.

La tuile de terre cuite, posée à couvrant et à couvert, ou l'ardoise selon le contexte environnant, seront utilisées comme matériaux de couvertures pour les toitures en pente. D'autres métriaux pourront être acceptées dans le cadre d'une architecture contemporaine sous réserve d'une justification de l'intégration paysagère du projet dans site environnant).

L'intégration d'éléments producteurs d'eau chaude sanitaire ou d'électricité photovoltaïque devra veiller à s'intégrer au bâti (intégration dans le plan de toiture, sans surélévation).

CLOTURES

Les clôtures végétalisées sont à privilégiés et les haies devront être composées d'essences locales et diversifiées.

D'une manière générale, les clôtures, lorsqu'elles sont maçonnées, elles seront maçonnées et enduites de façon cohérente à l'échelle du quartier et de l'environnement local.

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

La hauteur des parties maçonnées des clôtures et limitée à 1,30 mètres en façade sur rue et à 1,50 mètres sur les limites séparatives.

La hauteur totale des clôtures est limitée à 1,50 mètres en façade sur rue et à 1,80 mètres sur les limites séparatives. Les piliers de portail peuvent être d'une hauteur supérieure. Les portails devront être implantées avec un recul minimal de 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques.

Les coffrets, compteurs, boites aux lettres doivent être intégrés dans la composition des clôtures de façon uniforme sur le secteur.

C. PRINCIPES PATRIMONIAUX ET PAYSAGERS

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

4/ QUALITE ENVIRONNEMENTALE ET PREVENTION DES RISQUES

A. CONTINUITES ECOLOGIQUES (RESERVOIRS ET CORRIDORS)

- Non concerné

B. GESTION DES EAUX PLUVIALES

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

C. GESTION DES RISQUES ET DES NUISANCES

- Non concerné

D. ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

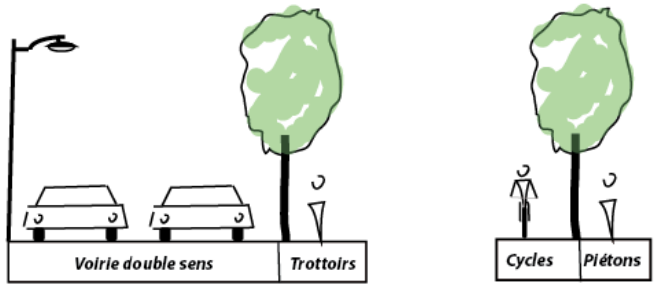
- Les nouvelles constructions devront prendre en compte les règlementations thermiques en vigueur pour assurer un confort d'habiter. Les logements veilleront à intégrer un espace de vie extérieur (terrasse, jardin, …), exposé à l'Est, au Sud ou à l'Ouest.
- L'éclairage public, au sein de l'opération,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

5/ ORGANISATIONS DES DEPLACEMENTS

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

- Les voies internes à l'opération devront faire l'objet d'un traitement qualitatif et être adaptées aux futurs usages, tout en veillant à limiter leur emprise et à rester dans une configuration de voie rurale.
- Le quartier sera desservi par une voirie structurante en double sens se connectant sur la rue des couteliers au nord et sur le chemin au sud . Les voies en impasse sont interdites sur l'opération (hormis de manière temporaire dans l'attente d'un lien entre les phases).
- La voirie existante encerclant le secteur devra être requalifiée.

Schémas illustratifs



- L'ensemble du secteur sera maillé par des cheminements piétonniers (pointillés verts). La priorité est donnée aux modes doux avec un traitement des voiries en zone apaisée. A minima, une voie douce sera créée pour relier le lotissement du Taurou au village ainsi qu'une voie douce d'axe Nord-Sud, assurant l'interface entre l'habitat groupé et pavillonnaire. La desserte des constructions projetées s'effectuera par ces voiries nouvellement créées ou requalifiées.
- Les voies et accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future.

B. BESOINS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés. Les emplacements seront suffisamment dimensionnés et facilement accessibles.
- Il est imposé la création d'une place minimum par logement et une place par tranche de 70m² de surface plancher.
- 1 place visiteurs devra être également prévue a minima dans l'aménagement de la zone par tranche de 3 lots ou constructions. Les espaces de stationnement mutualisés ont vocation à être localisés en cohérence avec les espaces publics mentionnés sur le schéma de principe.

C. DESSERTE PAR LES TRANSPORTS EN COMMUN

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

6/ RESEAUX

A. EAU POTABLE

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

B. ASSAINISSEMENT

Eaux usées

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

Eaux pluviales

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

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

C. ELECTRICITE ET TELECOMMUNICATIONS

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

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

D. DEFENSE INCENDIE

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

OAP Bartereynaud

73

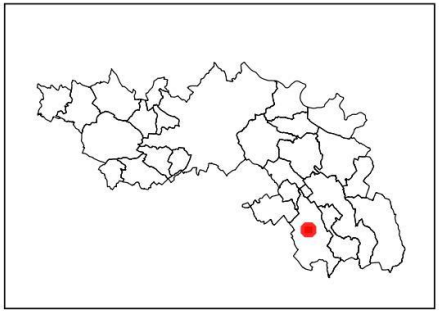
Phasage

Secteur B

Secteur A

N

0 50 100 m.



Commune de Dourgne

Type d'OAP: habitat
Type de zone du PLU: AU
Surface de l'OAP: 2.79 ha.

Légende

- Périmètre de l'OAP
- Simulation du bâti

Eléments surfaciques

- Secteur à dominante d'habitat individuel pavillonnaire densité faible
- Secteur à dominante d'habitat individuel groupé ou mitoyen densité moyenne
- Espace public et partagé végétal

Eléments linéaires

- Haies et espaces de transition paysagère à créer
- Voie secondaire
- Voie de desserte locale
- Voie de desserte locale
- Réseau de promenades et modes doux

Eléments ponctuels

- Aire de retournement
- Arbres à implanter ou à préserver
- Arbres implantés en accompagnement de la voirie

La simulation du bâti est uniquement indicative/illustrative et n'a aucune portée règlementaire.

Maître d'ouvrage: Communauté de Communes du Sor et de l'Agout / Mission: Elaboration du PLUi / Sources: BD Topo® BD Parcellaire® BD Ortho® : Institut National de l'Information Géographique et forestière© / Réalisation: Citadia Conseil le 19/11/2018

DOURGNE – «*Bartereynaud* »

2/ ELEMENTS DE PROGRAMMATION

A. MIXITE FONCTIONNELLE

Le secteur est à vocation mixte à dominante résidentielle et accueillera des constructions à usage de logement. Il s'agit de conforter un espace à vocation résidentielle, en lien avec le coeur de village.

Interdictions	Limitations
Les destinations et sous-destinations suivantes sont <u>interdites</u>	Les destinations et sous-destinations suivantes sont <u>autorisées sous conditions</u> décrites ci-dessous :
▪ cinéma ▪ industrie ▪ exploitation agricole et forestière	▪ Les constructions et bâtiments liés à l'artisanat et commerce de détail et au commerce de gros d'une surface plancher maximale de 300 m² sous réserve de l'application de la législation sur les installations classées et à condition qu'ils n'entraînent pour le voisinage aucune insalubrité, ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens. ▪ Les construction et bâtiments liés à l'entrepôt s'ils sont liés à l'artisanat et au commerce de détail.

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

	Secteurs					
	A		B			
Phases	Phase 1	Phase 2	Phase 1	Phase 2	Phase 3	
1/Echéancier	L'échéancier prévisionnel permet une ouverture à l'urbanisation du secteur à court terme, à partir de l'approbation du PLU intercommunal.					
2/Modalités d'ouverture à l'urbanisation	Les constructions sont autorisées dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble. L'opération d'ensemble pourra être réalisées en 2 tranches selon les phases décrites ci-dessous pour le secteur A. La réalisation de l'aménagement et des constructions associées à chacune des phases ne sera autorisée que sous réserve que ne soient pas compromis l'aménagement cohérent ou les possibilités techniques et financières d'utilisation future de l'ensemble du site à des fins urbaines. *Nb : les numéros des phases ne correspondent pas un ordre d'ouverture à l'urbanisation imposé. Néanmoins, il serait souhaitable que la phase 1 soit prioritaire.*		Les constructions sont autorisées au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par la présente OAP.			
3/Programmation						
Forme urbaine	Logement individuel pavillonaire de faible densité	Logement individuel groupé de faible densité	(2)	(1)	(2)	(1)
Nbre de lgts	3 à 5	5 à 7	3 à 5	4 à 6	1 à 3	3 à 5
Densité nette	8 à 10	8 à 10	16 à 20	8 à 10	16 à 20	8 à 10

Il est attendu 20 à 30 logements à l'échelle des deux secteurs, soit une densité nette moyenne de l'ordre de 9 à 14 logements par hectare. Une mixité des formes urbaines est attendue sur le secteur avec :

- ✓ entre 16 à 20 logements correspondant à un habitat individuel pavillonnaire de faible densité (densité nette moyenne de l'ordre de 8 à 10 lgt/ha)
- ✓ entre 4 à 8 logements correspondant à un habitat individuel groupé de densité moyenne (densité nette moyenne de l'ordre de 16 à 20 lgt/ha)

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

(1) Logement individuel pavillonnaire de faible densité
(2) Logement individuel pavillonnaire de moyenne densité

C. MIXITE SOCIALE

Non règlementé

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

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

Traitement des espaces partagés

- De manière générale, il conviendra de porter une réflexion sur le traitement paysager de l'ensemble du périmètre de l'OAP.
- Le traitement des espaces partagés alternera entre des espaces à dominante végétale et des espaces à dominante minérale pour mieux s'intégrer dans le tissu villageois.
- Leur superficie sera adaptée à l'importance de l'opération et à leur situation par rapport aux espaces publics existants.

Volumétrie et implantation des constructions

Hauteur des constructions :

- La hauteur maximale des constructions d'habitat individuel pavillonnaire sera R+1
- La hauteur maximale des constructions d'habitat individuel groupé sera R+1

Implantation des constructions :

- L'implantation des constructions sera travaillée pour permettre la création de logements économes en énergie. Les orientations au sud seront privilégiées.

Logement individuel groupé :

- Au moins une façade des constructions principales sera implantée à l'alignement aux voies et emprises publiques ou avec un retrait maximal de l'ordre de 10 m.
- Les constructions principales seront implantées sur une limite séparative latérale. Une mitoyenneté des constructions par le garage est priviligiée. Idéalement, la continuité urbaine sera limitée à deux logements consécutifs de manière à assurer une perméabilité du bâti comme indiqué sur le schéma d'aménagement.

Logement individuel pavillonnaire :

- Au moins une façade des constructions principales sera implantée avec retrait maximal de l'ordre de 10 mètres par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou à créer, priorité étant donné à la voie interne de l'opération.
- Les constructions peuvent être édifiées en retrait des limites séparatives latérales et de fond de parcelle ou sur une limite séparative latérale. En cas de retrait, celui-ci sera fixé entre 3 et 10 m par rapport à l'une des limites latérales pour permettre un éventuel redécoupage parcellaire à plus long terme.

Ces règles générales d'implantation ne concernent pas :

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

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

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

DOURGNE – *«Bartereynaud »*

B. PRINCIPES DE QUALITE ARCHITECTURALE

- Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne peuvent porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Les références architecturales étrangères à la région (colonnes grecques, maison basque, maisons en fustes, etc.) sont formellement proscrites et l'architecture s'inspirera plutôt des codes de l'architecture locale (cf référentiel).
- Les matériaux prévus pour être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) ne peuvent être utilisés à nus et devront être recouverts sans délais.
- Les ouvrages techniques des constructions (groupes extérieurs de chauffage, climatisation, ...) ne devront pas, sauf impossibilité technique, être perceptibles depuis les voies et espaces publiques.

FACADES

Les tons des façades, en dehors des matériaux naturels, devront être des teintes proches des teintes de l'architecture traditionnelle du village permettant une inscription au site environnant.

Les teintes vives des façades en dehors de toute conception contemporaine intégrée à l'environnement ne sont pas autorisées.

Le blanc et le noir sont interdits. Les teintes criardes et les tons vifs sont à proscrire pour les façades. Les teintes pastels seront privilégiées.

TOITURES

Les pentes des toitures neuves n'excéderont pas une pente de 35 %.

Les lignes d'égout et de faîtages devront respecter le sens le de la pente.

La tuile de terre cuite, posée à couvrant et à couvert, ou l'ardoise selon le contexte environnant, seront utilisées comme matériaux de couvertures pour les toitures en pente. D'autres métriaux pourront être acceptées dans le cadre d'une architecture contemporaine sous réserve d'une justification de l'intégration paysagère du projet dans site environnant).

L'intégration d'éléments producteurs d'eau chaude sanitaire ou d'électricité photovoltaïque devra veiller à s'intégrer au bâti (intégration dans le plan de toiture, sans surélévation).

CLOTURES

Les clôtures végétalisées sont à privilégiés et les haies devront être composées d'essences locales et diversifiées.

D'une manière générale, les clôtures, lorsqu'elles sont maçonnées, elles seront maçonnées et enduites de façon cohérente à l'échelle du quartier et de l'environnement local.

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

La hauteur des parties maçonnées des clôtures et limitée à 1,30 mètres en façade sur rue et à 1,50 mètres sur les limites séparatives.

La hauteur totale des clôtures est limitée à 1,50 mètres en façade sur rue et à 1,80 mètres sur les limites séparatives. Les piliers de portail peuvent être d'une hauteur supérieure. Les portails devront être implantées avec un recul minimal de 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques.

Les coffrets, compteurs, boites aux lettres doivent être intégrés dans la composition des clôtures de façon uniforme sur le secteur.

C. PRINCIPES PATRIMONIAUX ET PAYSAGERS

- Le traitement paysager entre le secteur de projet et les zones d'habitat adjacentes devra être pensé pour assurer l'intégration des nouvelles constructions dans le tissu urbain environnant.
- Les espaces extérieurs et des accès aux logements devront être traités de façon qualitative, en veillant à garantir une cohérence globale à l'échelle de l'opération (les espaces libres de constructions seront maintenus le plus possible en espaces végétalisés).
- Les voies de dessertes locales seront idéalement végétalisées pour valoriser le cadre de vie du quartier.
- Les différentes poches de stationnements devront faire l'objet d'un traitement paysager qualitatif. Pour garantir une gestion optimale des eaux de pluies, il convient de privilégier des aménagements perméables pour les places de stationnement.

Secteur A

Une bande paysagère sera créée en phase 1 pour gérer l'interface entre les deux phases et assurer une aération du tissu urbain

Secteur B

Les aménagements le long de la nouvelle voie créée permettront de bénéficier d'un espace public de qualité.

Une bande enherbée sera préservée pour anticiper un futur développement vers le nord et pour ne pas enclaver la parcelle actuelle.

La présence de haies et d'espace vert assurera l'intégration de l'opération en attendant la réalisation de la totalité des phases.

4/ QUALITE ENVIRONNEMENTALE ET PREVENTION DES RISQUES

A. CONTINUITES ECOLOGIQUES (RESERVOIRS ET CORRIDORS)

- Non concerné

B. GESTION DES EAUX PLUVIALES

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

C. GESTION DES RISQUES ET DES NUISANCES

- Non concerné

D. ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

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

5/ ORGANISATIONS DES DEPLACEMENTS

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

- Les voies internes à l'opération devront faire l'objet d'un traitement qualitatif et être adaptées aux futurs usages, tout en veillant à limiter leur emprise et à rester dans une configuration de voie rurale.

Secteur A

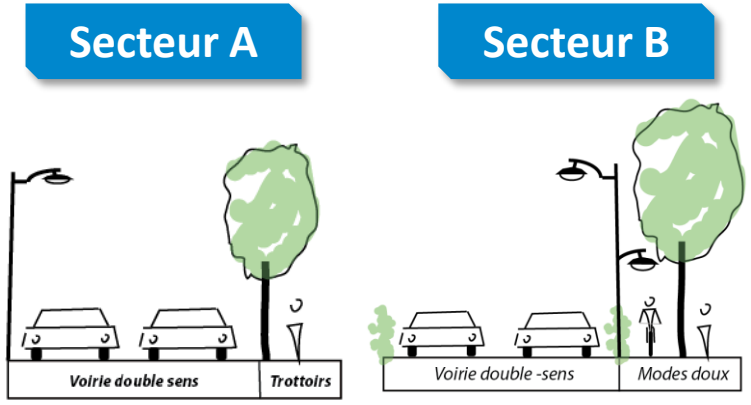
Les voiries seront créées en continuité de celles existantes dans le lotissements des Romarins.

Une aire de retournement sera créée dans la phase 2.

La voirie en phase 1 devra permettre une future extension

Secteur B

La nouvelle voie créée intègrera une voie douce. Elle se connectera au lotissement des Romarins au Nord et au chemin de la cave au Sud.



Schémas illustratifs

- La desserte des constructions projetées s'effectuera par ces voiries nouvellement créées ou requalifiées.
- Les voies et accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future.

B. BESOINS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés. Les emplacements seront suffisamment dimensionnés et facilement accessibles.
- Il est imposé la création d'une place minimum par logement et une place par tranche de 70m² de surface plancher.
- 1 place visiteurs devra être également prévue a minima dans l'aménagement de la zone par tranche de 3 lots ou constructions. Les espaces de stationnement mutualisés ont vocation à être localisés en cohérence avec les espaces publics mentionnés sur le schéma de principe.

C. DESSERTE PAR LES TRANSPORTS EN COMMUN

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

6/ RESEAUX

A. EAU POTABLE

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

B. ASSAINISSEMENT

Eaux usées

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

Eaux pluviales

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

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

C. ELECTRICITE ET TELECOMMUNICATIONS

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

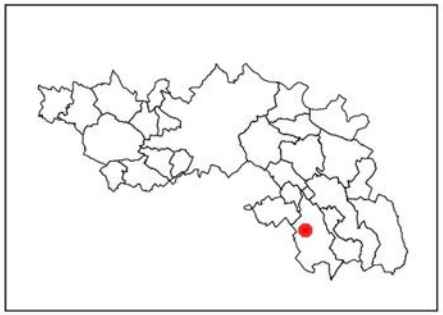
Les réseaux et branchement seront idéalement réalisés en souterrain. En cas d'impossibilité, les câbles seront scellés ou encastrés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

D. DEFENSE INCENDIE

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

OAP En Galis

76



Commune de Dourgne

Type d'OAP:
Type de zone du PLU: U
Surface de l'OAP: 1.09 ha.

Légende

- Périmètre de l'OAP
- Simulation du bâti

Eléments surfaciques

- Secteur à dominante d'habitat individuel pavillonnaire densité faible
- Espace public et partagé végétal
- Espace public et partagé mixte

Eléments linéaires

- Haies et espaces de transition paysagère à créer
- Voie de desserte locale

Eléments ponctuels

- Aire de retournement
- Arbres implantés en accompagnement de la voirie

La simulation du bâti est uniquement indicative/illustrative et n'a aucune portée règlementaire.

Maître d'ouvrage: Communauté de Communes du Sor et de l'Agout / Mission: Elaboration du PLUi / Sources: BD Topo® BD Parcellaire® BD Ortho® : Institut National de l'Information Géographique et forestière© / Réalisation: Citadia Conseil le 19/11/2018

2/ ELEMENTS DE PROGRAMMATION

A. MIXITE FONCTIONNELLE

Le secteur est à vocation mixte à dominante résidentielle et accueillera des constructions à usage de logement. Il s'agit de conforter un espace à vocation résidentielle, en lien avec le coeur de village.

Interdictions	Limitations
Les destinations et sous-destinations suivantes sont <u>interdites</u>	Les destinations et sous-destinations suivantes sont <u>autorisées sous conditions</u> décrites ci-dessous :
▪ cinéma ▪ industrie ▪ exploitation agricole et forestière	▪ Les constructions et bâtiments liés à l'artisanat et commerce de détail et au commerce de gros d'une surface plancher maximale de 300 m² sous réserve de l'application de la législation sur les installations classées et à condition qu'ils n'entraînent pour le voisinage aucune insalubrité, ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens. ▪ Les construction et bâtiments liés à l'entrepôt s'ils sont liés à l'artisanat et au commerce de détail.

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

1/Echéancier	**L'échéancier prévisionnel permet une ouverture à l'urbanisation du secteur à court terme, à partir de l'approbation du PLU intercommunal.**
2/Modalités d'ouverture à l'urbanisation	Les constructions sont autorisées dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble *Nb : les numéros des phases ne correspondent pas un ordre d'ouverture à l'urbanisation imposé. Néanmoins, il serait souhaitable que la phase 1 soit prioritaire.*
3/Programmation	
Forme urbaine	Logement individuel pavillonaire de faible densité
Nbre de lgts	5 à 6
Densité nette	5 à 6

Il est attendu 5 à 6 logements à l'échelle du secteur, soit une densité nette moyenne de l'ordre de 5 à 6 logements par hectare. Une mixité des formes urbaines est attendu sur le secteur avec :

- ✓ entre 5 et 6 logements correspondant à un habitat individuel pur de faible densité (densité nette moyenne de l'ordre de 10 à 20 lgt/ha)

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

C. MIXITE SOCIALE

Non règlementé

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

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

Traitement des espaces partagés

- De manière générale, il conviendra de porter une réflexion sur le traitement paysager de l'ensemble du périmètre de l'OAP.
- Le traitement des espaces partagés alternera entre des espaces à dominante végétale et des espaces à dominante minérale pour mieux s'intégrer dans le tissu villageois.
- Un espace vert tampon sera préservé à l'ouest du secteur.
- Leur superficie sera adaptée à l'importance de l'opération et à leur situation par rapport aux espaces publics existants.

Volumétrie et implantation des constructions

Hauteur des constructions :

- La hauteur maximale des constructions d'habitat individuel pavillonnaire sera R+1

Implantation des constructions :

- L'implantation des constructions sera travaillée pour permettre la création de logements économes en énergie. Les orientations au sud seront privilégiées.

Logement individuel pavillonnaire :

- Au moins une façade des constructions principales sera implantée avec retrait maximal de l'ordre de 10 mètres par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou à créer, priorité étant donné à la voie interne de l'opération.
- Les constructions peuvent être édifiées en retrait des limites séparatives latérales et de fond de parcelle ou sur une limite séparative latérale. En cas de retrait, celui-ci sera fixé entre 3 et 10 m par rapport à l'une des limites latérales pour permettre un éventuel redécoupage parcellaire à plus long terme.

Ces règles générales d'implantation ne concernent pas :

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

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

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

B. PRINCIPES DE QUALITE ARCHITECTURALE

- Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne peuvent porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Les références architecturales étrangères à la région (colonnes grecques, maison basque, maisons en fustes, etc.) sont formellement proscrites et l'architecture s'inspirera plutôt des codes de l'architecture locale (cf référentiel).
- Les matériaux prévus pour être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) ne peuvent être utilisés à nus et devront être recouverts sans délais.
- Les ouvrages techniques des constructions (groupes extérieurs de chauffage, climatisation, ...) ne devront pas, sauf impossibilité technique, être perceptibles depuis les voies et espaces publiques.

FACADES

Les tons des façades, en dehors des matériaux naturels, devront être des teintes proches des teintes de l'architecture traditionnelle du village permettant une inscription au site environnant.

Les teintes vives des façades en dehors de toute conception contemporaine intégrée à l'environnement ne sont pas autorisées.

Le blanc et le noir sont interdits. Les teintes criardes et les tons vifs sont à proscrire pour les façades. Les teintes pastels seront privilégiées.

TOITURES

Les pentes des toitures neuves n'excéderont pas une pente de 35 %.

Les lignes d'égout et de faîtages devront respecter le sens le de la pente.

La tuile de terre cuite, posée à couvrant et à couvert, ou l'ardoise selon le contexte environnant, seront utilisées comme matériaux de couvertures pour les toitures en pente. D'autres métriaux pourront être acceptées dans le cadre d'une architecture contemporaine sous réserve d'une justification de l'intégration paysagère du projet dans site environnant).

L'intégration d'éléments producteurs d'eau chaude sanitaire ou d'électricité photovoltaïque devra veiller à s'intégrer au bâti (intégration dans le plan de toiture, sans surélévation).

CLOTURES

Les clôtures végétalisées sont à privilégiés et les haies devront être composées d'essences locales et diversifiées.

D'une manière générale, les clôtures, lorsqu'elles sont maçonnées, elles seront maçonnées et enduites de façon cohérente à l'échelle du quartier et de l'environnement local.

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

La hauteur des parties maçonnées des clôtures et limitée à 1,30 mètres en façade sur rue et à 1,50 mètres sur les limites séparatives.

La hauteur totale des clôtures est limitée à 1,50 mètres en façade sur rue et à 1,80 mètres sur les limites séparatives. Les piliers de portail peuvent être d'une hauteur supérieure. Les portails devront être implantées avec un recul minimal de 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques.

Les coffrets, compteurs, boites aux lettres doivent être intégrés dans la composition des clôtures de façon uniforme sur le secteur.

C. PRINCIPES PATRIMONIAUX ET PAYSAGERS

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

4/ QUALITE ENVIRONNEMENTALE ET PREVENTION DES RISQUES

A. CONTINUITES ECOLOGIQUES (RESERVOIRS ET CORRIDORS)

- Non concerné

B. GESTION DES EAUX PLUVIALES

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

C. GESTION DES RISQUES ET DES NUISANCES

- Non concerné

D. ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

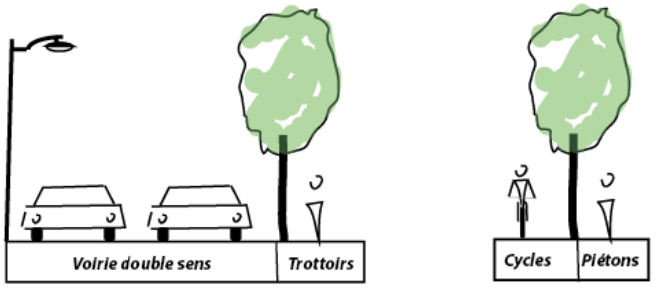
- Les nouvelles constructions devront prendre en compte les règlementations thermiques en vigueur pour assurer un confort d'habiter. Les logements veilleront à intégrer un espace de vie extérieur (terrasse, jardin, …), exposé à l'Est, au Sud ou à l'Ouest.
- L'éclairage public, au sein de l'opération,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

5/ ORGANISATIONS DES DEPLACEMENTS

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

- Les voies internes à l'opération devront faire l'objet d'un traitement qualitatif et être adaptées aux futurs usages, tout en veillant à limiter leur emprise et à rester dans une configuration de voie rurale.
- Le quartier sera desservi par une voirie structurante en double sens avec une aire de retournement. Cette voie se connectera à l'est, sur la voie existante. Un cheminement piéton connectera les nouvelles constructions aux quartier environnants.
- La voirie existante encerclant le secteur devra être requalifiée.

Schémas illustratifs



- L'ensemble du secteur sera maillé par des cheminements piétonniers (pointillés verts). La priorité est donnée aux modes doux avec un traitement des voiries en zone apaisée. A minima, une voie douce sera créée pour relier le lotissement du Taurou au village ainsi qu'une voie douce d'axe Nord-Sud, assurant l'interface entre l'habitat groupé et pavillonnaire. La desserte des constructions projetées s'effectuera par ces voiries nouvellement créées ou requalifiées.
- Les voies et accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future.

B. BESOINS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés. Les emplacements seront suffisamment dimensionnés et facilement accessibles.
- Il est imposé la création d'une place minimum par logement et une place par tranche de 70m² de surface plancher.
- 1 place visiteurs devra être également prévue a minima dans l'aménagement de la zone par tranche de 3 lots ou constructions. Les espaces de stationnement mutualisés ont vocation à être localisés en cohérence avec les espaces publics mentionnés sur le schéma de principe.

C. DESSERTE PAR LES TRANSPORTS EN COMMUN

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

6/ RESEAUX

A. EAU POTABLE

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

B. ASSAINISSEMENT

Eaux usées

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

Eaux pluviales

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

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

C. ELECTRICITE ET TELECOMMUNICATIONS

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

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

D. DEFENSE INCENDIE

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

Communauté de Communes SOR & AGOUT

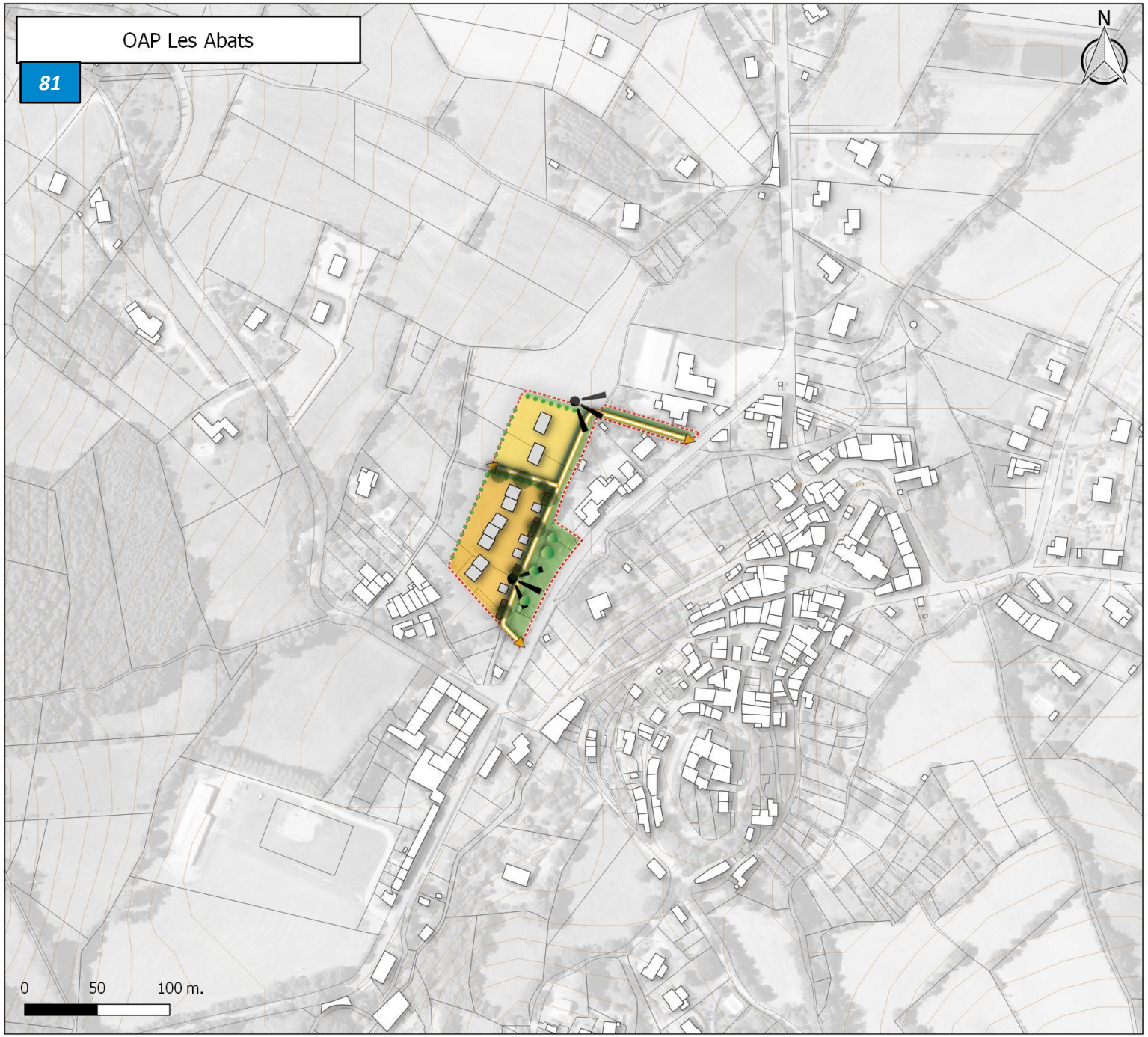
PLUi

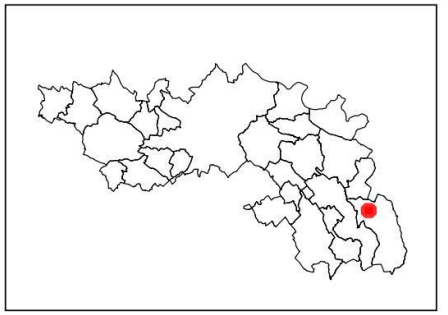
Plan Local d'Urbanisme intercommunal

Escoussens

OAP Les Abats

81





Commune de Escoussens

Type d'OAP: habitat
Type de zone du PLU: AU
Surface de l'OAP: 1.02 ha.

Légende

- Périmètre de l'OAP
- Simulation du bâti

Eléments surfaciques

- Secteur à dominante d'habitat individuel pavillonnaire densité faible
- Secteur à dominante d'habitat individuel groupé ou mitoyen densité moyenne
- Espace public et partagé végétal

Eléments linéaires

- Haies et espaces de transition paysagère à créer
- Muret en pierre / soubassement à préserver ou à créer
- Voie secondaire
- Voie secondaire

Eléments ponctuels

- Arbres à implanter ou à préserver
- Arbres implantés en accompagnement de la voirie
- Perspective paysagère à valoriser

La simulation du bâti est uniquement indicative/illustrative et n'a aucune portée règlementaire.

Maître d'ouvrage: Communauté de Communes du Sor et de l'Agout / Mission: Elaboration du PLUi / Sources: BD Topo® BD Parcellaire® BD Ortho® : Institut National de l'Information Géographique et forestière© / Réalisation: Citadia Conseil le 19/11/2018

2/ ELEMENTS DE PROGRAMMATION

A. MIXITE FONCTIONNELLE

Le secteur est à vocation mixte à dominante résidentielle et accueillera des constructions à usage de logement. Il s'agit de conforter un espace à vocation résidentielle, en lien avec le coeur de village.

Interdictions	Limitations
Les destinations et sous-destinations suivantes sont interdites	Les destinations et sous-destinations suivantes sont autorisées sous conditions décrites ci-dessous :
▪ cinéma ▪ industrie ▪ exploitation agricole et forestière	▪ Les constructions et bâtiments liés à l'artisanat et commerce de détail et au commerce de gros d'une surface plancher maximale de 300 m² sous réserve de l'application de la législation sur les installations classées et à condition qu'ils n'entraînent pour le voisinage aucune insalubrité, ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens. ▪ Les construction et bâtiments liés à l'entrepôt s'ils sont liés à l'artisanat et au commerce de détail.

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

1/Echéancier	**L'échéancier prévisionnel permet une ouverture à l'urbanisation du secteur à court terme, à partir de l'approbation du PLU intercommunal.**	
2/Modalités d'ouverture à l'urbanisation	Les constructions sont autorisées au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par la présente OAP.	
3/Programmation		
Forme urbaine	Logement individuel pavillonnaire de faible densité	Logement individuel groupé de moyenne densité
Nbre de lgts	1 à 3	6 à 8
Densité nette	4 à 12	16 à 20

- Il est attendu 7 à 11 logements à l'échelle de l'opération, soit une densité nette moyenne de l'ordre de 10 à 12 logements par hectare. Une mixité des formes urbaines est attendue avec :
  - ✓ entre 1et 3 logements correspondant à un habitat individuel pavillonnaire de faible densité (densité nette moyenne de l'ordre de 4 à 12 lgt/ha)
  - ✓ entre 6 et 8 logements correspondant à un habitat individuel groupé de densité moyenne (densité nette moyenne de l'ordre de 16 à 20 lgt/ha)

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

C. MIXITE SOCIALE

Non règlementé

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

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

Traitement des espaces partagés

- De manière générale, il conviendra de porter une réflexion sur le traitement paysager de l'ensemble du périmètre de l'OAP.
- Le traitement des espaces partagés seront plutôt à dominante végétale.
- Des espaces libres communs seront plantés et aménagés éventuellement en aires de jeux. Leur superficie sera adaptée à l'importance de l'opération et à leur situation par rapport aux espaces publics existants.

Volumétrie et implantation des constructions

Hauteur des constructions :

- La hauteur maximale des constructions d'habitat individuel pavillonnaire sera R+1
- La hauteur maximale des constructions d'habitat individuel groupé sera R+1

Implantation des constructions :

- L'implantation des constructions sera travaillée pour permettre la création de logements économes en énergie. Les orientations au sud seront privilégiées.

Logement individuel groupé :

- Au moins une façade des constructions principales sera implantée à l'alignement aux voies et emprises publiques ou avec un retrait maximal de l'ordre de 10 m. Un alignement doit être crée par un mur de clôture ou et/ou une annexe, avec éventuellement un passage ou une entrée aménagées. L'esprit de la règle vise à prolonger les fronts de rue tels qu'observés dans le bourg.
- Les constructions principales seront implantées sur une limite séparative latérale. Une mitoyenneté des constructions par le garage est priviligiée. Idéalement, la continuité urbaine sera limitée à deux logements consécutifs de manière à assurer une perméabilité du bâti comme indiqué sur le schéma d'aménagement.

Logement individuel pavillonnaire :

- Au moins une façade des constructions principales sera implantée avec retrait maximal de l'ordre de 10 mètres par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou à créer, priorité étant donné à la voie interne de l'opération.
- Les constructions peuvent être édifiées en retrait des limites séparatives latérales et de fond de parcelle ou sur une limite séparative latérale. En cas de retrait, celui-ci sera fixé entre 3 et 10 m par rapport à l'une des limites latérales pour permettre un éventuel redécoupage parcellaire à plus long terme.

Ces règles générales d'implantation ne concernent pas :

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

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

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

B. PRINCIPES DE QUALITE ARCHITECTURALE

- Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne peuvent porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Les références architecturales étrangères à la région (colonnes grecques, maison basque, maisons en fustes, etc.) sont formellement proscrites et l'architecture s'inspirera plutôt des codes de l'architecture locale (cf référentiel).
- Les matériaux prévus pour être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) ne peuvent être utilisés à nus et devront être recouverts sans délais.
- Les ouvrages techniques des constructions (groupes extérieurs de chauffage, climatisation, ...) ne devront pas, sauf impossibilité technique, être perceptibles depuis les voies et espaces publiques.

FACADES

Les tons des façades, en dehors des matériaux naturels, devront être des teintes proches des teintes de l'architecture traditionnelle du village permettant une inscription au site environnant.

Les teintes vives des façades en dehors de toute conception contemporaine intégrée à l'environnement ne sont pas autorisées.

Le blanc et le noir sont interdits. Les teintes criardes et les tons vifs sont à proscrire pour les façades. Les teintes pastels seront privilégiées.

TOITURES

Les pentes des toitures neuves n'excéderont pas une pente de 35 %.

Les lignes d'égout et de faîtages devront respecter le sens le de la pente.

La tuile de terre cuite, posée à couvrant et à couvert, ou l'ardoise selon le contexte environnant, seront utilisées comme matériaux de couvertures pour les toitures en pente. D'autres métriaux pourront être acceptées dans le cadre d'une architecture contemporaine sous réserve d'une justification de l'intégration paysagère du projet dans site environnant).

L'intégration d'éléments producteurs d'eau chaude sanitaire ou d'électricité photovoltaïque devra veiller à s'intégrer au bâti (intégration dans le plan de toiture, sans surélévation).

CLOTURES

Les clôtures végétalisées sont à privilégiés et les haies devront être composées d'essences locales et diversifiées.

D'une manière générale, les clôtures, lorsqu'elles sont maçonnées, elles seront maçonnées et enduites de façon cohérente à l'échelle du quartier et de l'environnement local.

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

La hauteur des parties maçonnées des clôtures et limitée à 1,30 mètres en façade sur rue et à 1,50 mètres sur les limites séparatives.

La hauteur totale des clôtures est limitée à 1,50 mètres en façade sur rue et à 1,80 mètres sur les limites séparatives. Les piliers de portail peuvent être d'une hauteur supérieure. Les portails devront être implantées avec un recul minimal de 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques.

Les coffrets, compteurs, boites aux lettres doivent être intégrés dans la composition des clôtures de façon uniforme sur le secteur.

C. PRINCIPES PATRIMONIAUX ET PAYSAGERS

- Le traitement paysager entre le secteur de projet et les zones d'habitat adjacentes devra être pensé pour assurer l'intégration des nouvelles constructions dans le tissu urbain environnant ainsi qu'en lien avec les espaces agricoles.
- Les espaces extérieurs et des accès aux logements devront être traités de façon qualitative, en veillant à garantir une cohérence globale à l'échelle de l'opération (les espaces libres de constructions seront maintenus le plus possible en espaces végétalisés).
- Les différentes poches de stationnements devront faire l'objet d'un traitement paysager qualitatif. Pour garantir une gestion optimale des eaux de pluies, il convient de privilégier des aménagements perméables pour les places de stationnement.
- Les points de vue sur le village devront être mis en valeur, le long de l'avenue du Bernazobre, avec la création d'un espace public à dominante végétale.

4/ QUALITE ENVIRONNEMENTALE ET PREVENTION DES RISQUES

A. CONTINUITES ECOLOGIQUES (RESERVOIRS ET CORRIDORS)

- Non concerné

B. GESTION DES EAUX PLUVIALES

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

C. GESTION DES RISQUES ET DES NUISANCES

- Non concerné

D. ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

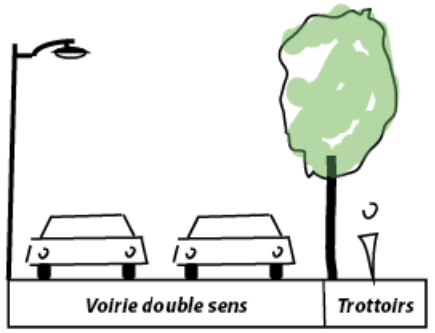
- Les nouvelles constructions devront prendre en compte les règlementations thermiques en vigueur pour assurer un confort d'habiter. Les logements veilleront à intégrer un espace de vie extérieur (terrasse, jardin, …), exposé à l'Est, au Sud ou à l'Ouest.
- L'éclairage public, au sein de l'opération,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

5/ ORGANISATIONS DES DEPLACEMENTS

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

- Les voies internes à l'opération devront faire l'objet d'un traitement qualitatif et être adaptées aux futurs usages, tout en veillant à limiter leur emprise et à rester dans une configuration de voie rurale.
- L'ensemble des constructions seront desservies par une nouvelle voie créée se connectant sur l'avenue de Bernazobre et assurant un bouclage avec celle-ci.
- Une voirie sera créée afin d'anticiper une future extension à l'Ouest de l'opération.
- Les voies et accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future.

Schéma illustratif



B. BESOINS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés. Les emplacements seront suffisamment dimensionnés et facilement accessibles.
- Il est imposé la création d'une place minimum par logement et une place par tranche de 70m² de surface plancher.
- 1 place visiteurs devra être également prévue a minima dans l'aménagement de la zone par tranche de 3 lots ou constructions.

C. DESSERTE PAR LES TRANSPORTS EN COMMUN

Non concerné

6/ RESEAUX

A. EAU POTABLE

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

B. ASSAINISSEMENT

Eaux usées

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

Eaux pluviales

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

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

C. ELECTRICITE ET TELECOMMUNICATIONS

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

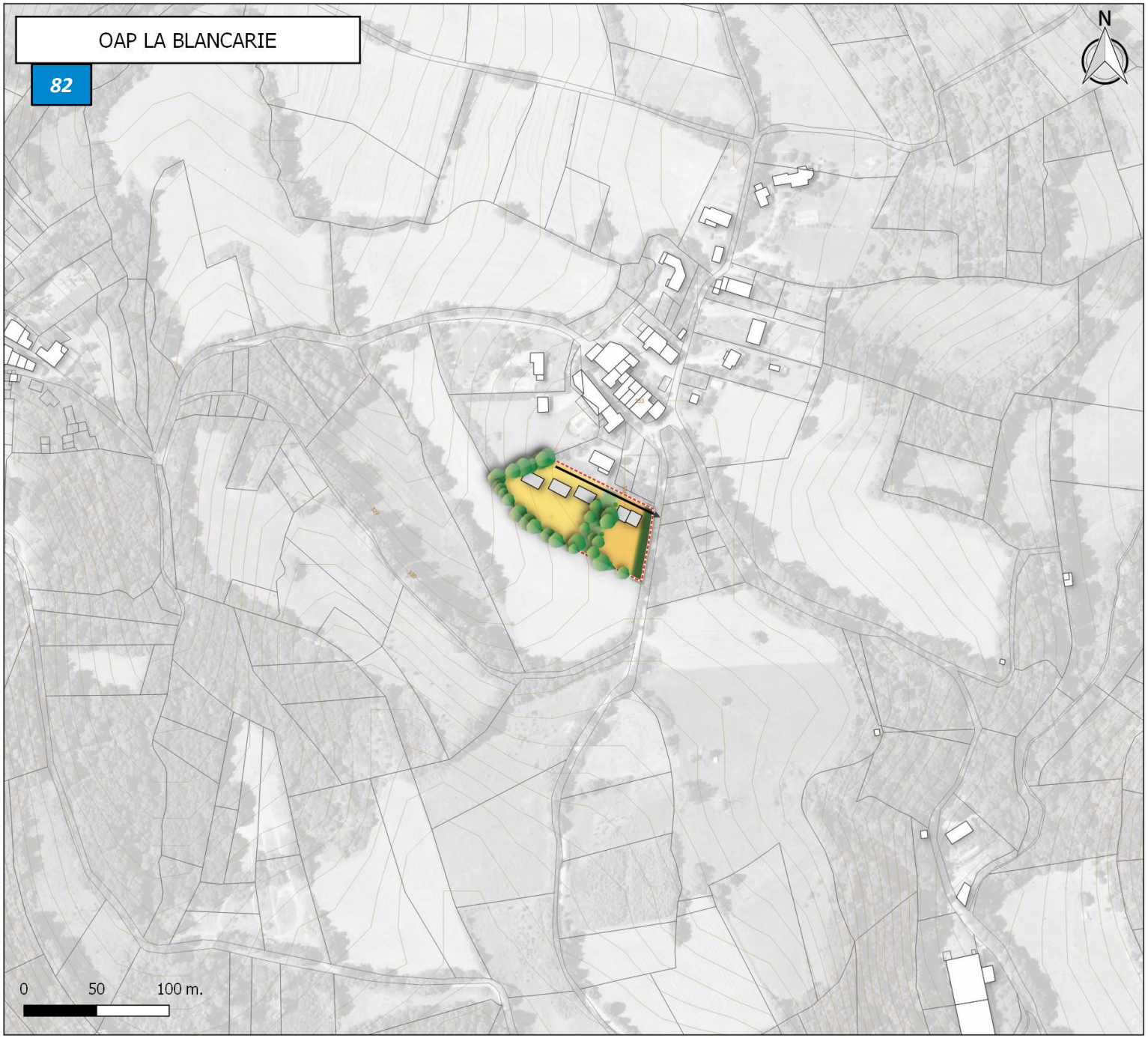
Les réseaux et branchement seront idéalement réalisés en souterrain. En cas d'impossibilité, les câbles seront scellés ou encastrés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

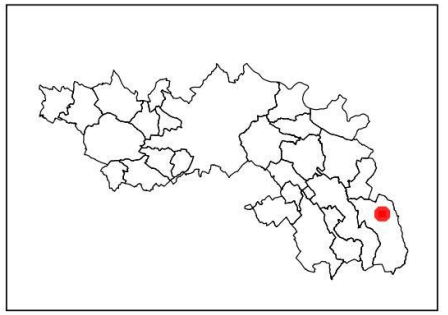
D. DEFENSE INCENDIE

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

OAP LA BLANCARIE

82





Commune de ESCOUSSENS

Type d'OAP:
Type de zone du PLU: AU
Surface de l'OAP: 0.49 ha.

Légende

- Périmètre de l'OAP
- Simulation du bâti

Eléments surfaciques

- Secteur à dominante d'habitat individuel pavillonnaire densité faible
- Secteur à dominante d'habitat individuel groupé ou mitoyen densité moyenne
- Espace public et partagé végétal
- Espace de nature à créer ou à préserver

Eléments linéaires

- Haies et espaces de transition paysagère à créer
- Voie de desserte locale

Eléments ponctuels

- Arbres à implanter ou à préserver

La simulation du bâti est uniquement indicative/illustrative et n'a aucune portée règlementaire.

Maître d'ouvrage: Communauté de Communes du Sor et de l'Agout / Mission: Elaboration du PLUi / Sources: BD Topo® BD Parcellaire® BD Ortho® : Institut National de l'Information Géographique et forestière© / Réalisation: Citadia Conseil le 19/11/2018

2/ ELEMENTS DE PROGRAMMATION

A. MIXITE FONCTIONNELLE

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

Interdictions	Limitations
Les destinations et sous-destinations suivantes sont interdites	Les destinations et sous-destinations suivantes sont autorisées sous conditions décrites ci-dessous :
▪ cinéma ▪ industrie ▪ exploitation agricole et forestière	▪ Les constructions et bâtiments liés à l'artisanat et commerce de détail et au commerce de gros d'une surface plancher maximale de 300 m² sous réserve de l'application de la législation sur les installations classées et à condition qu'ils n'entraînent pour le voisinage aucune insalubrité, ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens. ▪ Les construction et bâtiments liés à l'entrepôt s'ils sont liés à l'artisanat et au commerce de détail.

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

1/Echéancier	**L'échéancier prévisionnel permet une ouverture à l'urbanisation du secteur à court terme, à partir de l'approbation du PLU intercommunal.**	
2/Modalités d'ouverture à l'urbanisation	Les constructions sont autorisées au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par la présente OAP.	
3/Programmation		
Forme urbaine	Logement individuel pavillonnaire de faible densité	Logement individuel groupé de moyenne densité
Nbre de lgts	2 à 4	1 à 3
Densité nette	8 à 16	7 à 21

- Il est attendu 3 à 7 logements à l'échelle de l'opération, soit une densité nette moyenne de l'ordre de 7 à 21 logements par hectare. Une mixité des formes urbaines est attendue avec :
  - ✓ entre 2 et 4 logements correspondant à un habitat individuel pavillonnaire de faible densité (densité nette moyenne de l'ordre de 8 à 16 lgt/ha)
  - ✓ entre 1 et 3 logements correspondant à un habitat individuel groupé de densité moyenne (densité nette moyenne de l'ordre de 7 à 21 lgt/ha)

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

C. MIXITE SOCIALE

Non règlementé

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

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

Traitement des espaces partagés

- De manière générale, il conviendra de porter une réflexion sur le traitement paysager de l'ensemble du périmètre de l'OAP.
- Le traitement des espaces partagés seront plutôt à dominante végétale.
- Un espace public à dominante végétale sera créée à l'interface entre les zones d'habitat individuel pavillonnaire et groupé.
- Des espaces libres communs seront plantés et aménagés éventuellement en aires de jeux. Leur superficie sera adaptée à l'importance de l'opération et à leur situation par rapport aux espaces publics existants.

Volumétrie et implantation des constructions

Hauteur des constructions :

- La hauteur maximale des constructions d'habitat individuel pavillonnaire sera R+1
- La hauteur maximale des constructions d'habitat individuel groupé sera R+1

Implantation des constructions :

- L'implantation des constructions sera travaillée pour permettre la création de logements économes en énergie. Les orientations au sud seront privilégiées.

Logement individuel groupé :

- Au moins une façade des constructions principales sera implantée à l'alignement aux voies et emprises publiques ou avec un retrait maximal de l'ordre de 10 m.
- Les constructions principales seront implantées sur une limite séparative latérale. Une mitoyenneté des constructions par le garage est priviligiée. Idéalement, la continuité urbaine sera limitée à deux logements consécutifs de manière à assurer une perméabilité du bâti comme indiqué sur le schéma d'aménagement.

Logement individuel pavillonnaire :

- Au moins une façade des constructions principales sera implantée avec retrait maximal de l'ordre de 10 mètres par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou à créer, priorité étant donné à la voie interne de l'opération.
- Les constructions peuvent être édifiées en retrait des limites séparatives latérales et de fond de parcelle ou sur une limite séparative latérale. En cas de retrait, celui-ci sera fixé entre 3 et 10 m par rapport à l'une des limites latérales pour permettre un éventuel redécoupage parcellaire à plus long terme.

Ces règles générales d'implantation ne concernent pas :

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

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

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

B. PRINCIPES DE QUALITE ARCHITECTURALE

- Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne peuvent porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Les références architecturales étrangères à la région (colonnes grecques, maison basque, maisons en fustes, etc.) sont formellement proscrites et l'architecture s'inspirera plutôt des codes de l'architecture locale (cf référentiel).
- Les matériaux prévus pour être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) ne peuvent être utilisés à nus et devront être recouverts sans délais.
- Les ouvrages techniques des constructions (groupes extérieurs de chauffage, climatisation, ...) ne devront pas, sauf impossibilité technique, être perceptibles depuis les voies et espaces publiques.

FACADES

Les tons des façades, en dehors des matériaux naturels, devront être des teintes proches des teintes de l'architecture traditionnelle du village permettant une inscription au site environnant.

Les teintes vives des façades en dehors de toute conception contemporaine intégrée à l'environnement ne sont pas autorisées.

Le blanc et le noir sont interdits. Les teintes criardes et les tons vifs sont à proscrire pour les façades. Les teintes pastels seront privilégiées.

TOITURES

Les pentes des toitures neuves n'excéderont pas une pente de 35 %.

Les lignes d'égout et de faîtages devront respecter le sens le de la pente.

La tuile de terre cuite, posée à couvrant et à couvert, ou l'ardoise selon le contexte environnant, seront utilisées comme matériaux de couvertures pour les toitures en pente. D'autres métriaux pourront être acceptées dans le cadre d'une architecture contemporaine sous réserve d'une justification de l'intégration paysagère du projet dans site environnant).

L'intégration d'éléments producteurs d'eau chaude sanitaire ou d'électricité photovoltaïque devra veiller à s'intégrer au bâti (intégration dans le plan de toiture, sans surélévation).

CLOTURES

Les clôtures végétalisées sont à privilégiés et les haies devront être composées d'essences locales et diversifiées.

D'une manière générale, les clôtures, lorsqu'elles sont maçonnées, elles seront maçonnées et enduites de façon cohérente à l'échelle du quartier et de l'environnement local.

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

La hauteur des parties maçonnées des clôtures et limitée à 1,30 mètres en façade sur rue et à 1,50 mètres sur les limites séparatives.

La hauteur totale des clôtures est limitée à 1,50 mètres en façade sur rue et à 1,80 mètres sur les limites séparatives. Les piliers de portail peuvent être d'une hauteur supérieure. Les portails devront être implantées avec un recul minimal de 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques.

Les coffrets, compteurs, boites aux lettres doivent être intégrés dans la composition des clôtures de façon uniforme sur le secteur.

C. PRINCIPES PATRIMONIAUX ET PAYSAGERS

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

4/ QUALITE ENVIRONNEMENTALE ET PREVENTION DES RISQUES

A. CONTINUITES ECOLOGIQUES (RESERVOIRS ET CORRIDORS)

- Non concerné

B. GESTION DES EAUX PLUVIALES

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

C. GESTION DES RISQUES ET DES NUISANCES

- Non concerné

D. ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

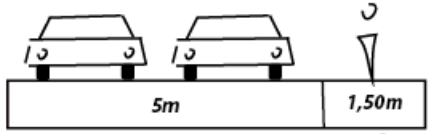
- Les nouvelles constructions devront prendre en compte les règlementations thermiques en vigueur pour assurer un confort d'habiter. Les logements veilleront à intégrer un espace de vie extérieur (terrasse, jardin, …), exposé à l'Est, au Sud ou à l'Ouest.
- L'éclairage public, au sein de l'opération,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

5/ ORGANISATIONS DES DEPLACEMENTS

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

- Les voies internes à l'opération devront faire l'objet d'un traitement qualitatif et être adaptées aux futurs usages, tout en veillant à limiter leur emprise et à rester dans une configuration de voie rurale.
- L'ensemble des constructions seront desservies par une nouvelle voie créée se connectant sur l'avenue de Bernazobre et assurant un bouclage avec celle-ci.
- Une voirie sera créée afin d'anticiper une future extension à l'Ouest de l'opération.
- Les voies et accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future.

Schéma illustratif



B. BESOINS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

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

C. DESSERTE PAR LES TRANSPORTS EN COMMUN

- Non concerné

6/ RESEAUX

A. EAU POTABLE

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

B. ASSAINISSEMENT

Eaux usées

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

Eaux pluviales

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

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

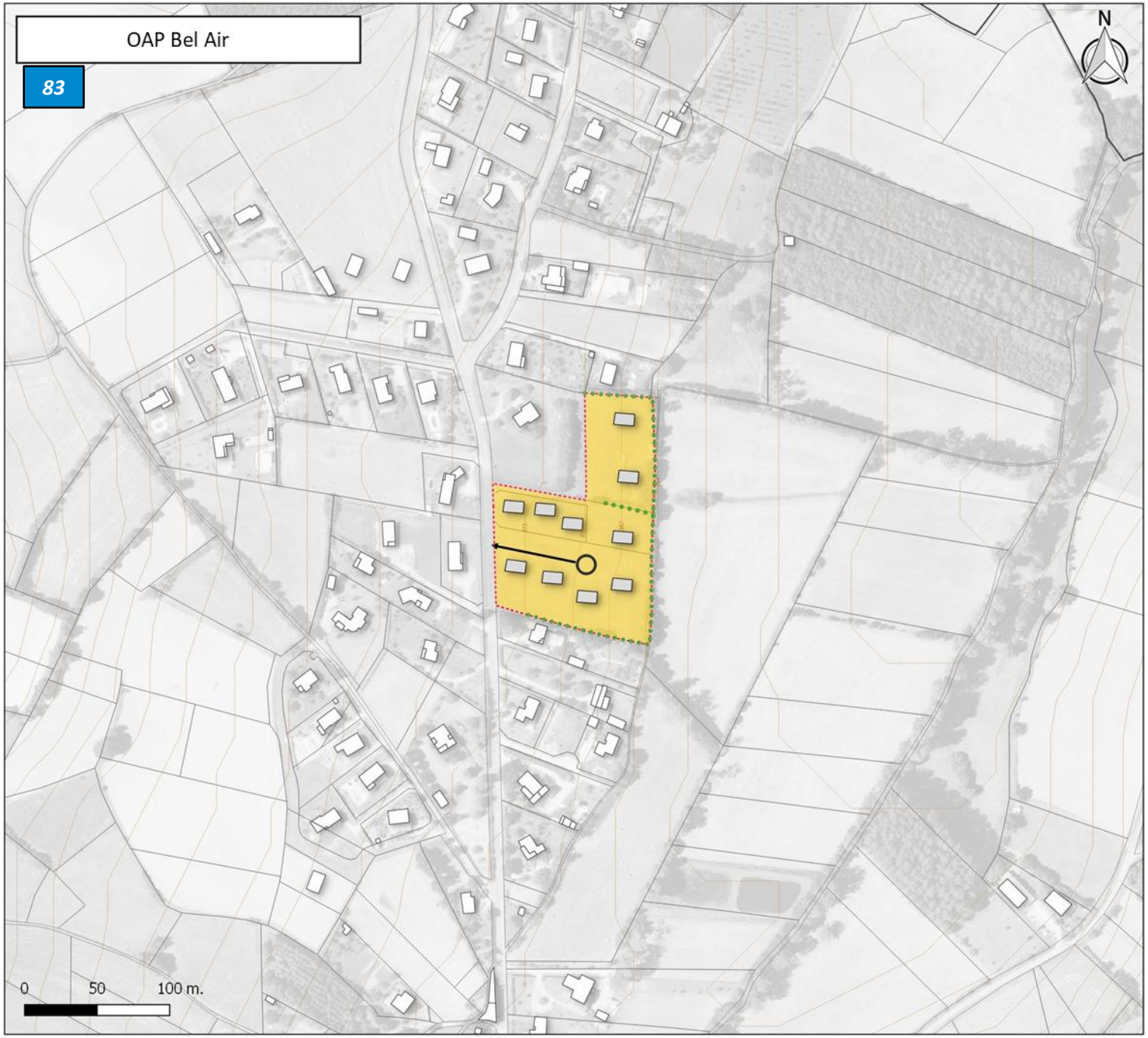
C. ELECTRICITE ET TELECOMMUNICATIONS

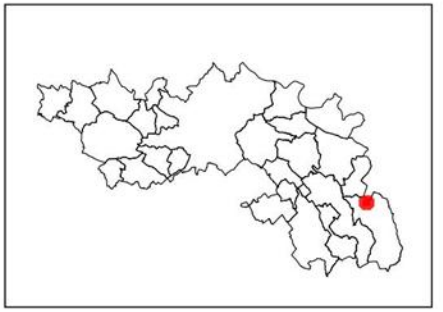
Toute construction qui doit être alimentée en électricité le sera dans des conditions répondant à ses besoins.

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

D. DEFENSE INCENDIE

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





Commune de ESCOUSSENS

Type d'OAP:
Type de zone du PLU: AU
Surface de l'OAP: 1.33 ha.

Légende

- Périmètre de l'OAP
- Simulation du bâti

Eléments surfaciques

- Secteur à dominante d'habitat individuel pavillonnaire densité faible

Eléments linéaires

- Haies et espaces de transition paysagère à créer
- Voie de desserte locale

Eléments ponctuels

- Aire de retournement

La simulation du bâti est uniquement indicative/illustrative et n'a aucune portée règlementaire.

Maître d'ouvrage: Communauté de Communes du Sor et de l'Agout / Mission: Elaboration du PLUi / Sources: BD Topo® BD Parcellaire® BD Ortho® : Institut National de l'Information Géographique et forestière© / Réalisation: Citadia Conseil le 19/11/2018

2/ ELEMENTS DE PROGRAMMATION

A. MIXITE FONCTIONNELLE

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

Interdictions	Limitations
Les destinations et sous-destinations suivantes sont interdites	Les destinations et sous-destinations suivantes sont autorisées sous conditions décrites ci-dessous :
▪ cinéma ▪ industrie ▪ exploitation agricole et forestière	▪ Les constructions et bâtiments liés à l'artisanat et commerce de détail et au commerce de gros d'une surface plancher maximale de 300 m² sous réserve de l'application de la législation sur les installations classées et à condition qu'ils n'entraînent pour le voisinage aucune insalubrité, ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens. ▪ Les construction et bâtiments liés à l'entrepôt s'ils sont liés à l'artisanat et au commerce de détail.

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

1/Echéancier	**L'échéancier prévisionnel permet une ouverture à l'urbanisation du secteur à court terme, à partir de l'approbation du PLU intercommunal.**
2/Modalités d'ouverture à l'urbanisation	Les constructions sont autorisées au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par la présente OAP.
3/Programmation	
Forme urbaine	Logement individuel pavillonnaire de faible densité
Nbre de lgts	8 à 12
Densité nette	6 à 9

- Il est attendu 8 à 12 logements à l'échelle de l'opération, soit une densité nette moyenne de l'ordre de 6 à 9 logements par hectare. Cette densité moyenne s'apprécie à l'échelle globale du secteur (des lots de plus petite taille et offrant un bâti plus resserré pourront être proposés).
- Un habitat individuel pavillonnaire de densité faible est attendu en lien avec le schéma d'aménagement. Néanmoins, cela n'interdit pas ponctuellement de l'habitat individuel groupé.

C. MIXITE SOCIALE

Non règlementé

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

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

Traitement des espaces partagés

- De manière générale, il conviendra de porter une réflexion sur le traitement paysager de l'ensemble du périmètre de l'OAP.
- Le traitement des espaces partagés seront plutôt à dominante végétale puisque composés uniquement de la voirie.

Volumétrie et implantation des constructions

Hauteur des constructions :

- La hauteur maximale des constructions sera R+1

Implantation des constructions :

- L'implantation des constructions sera travaillée pour permettre la création de logements économes en énergie. Les orientations au sud seront privilégiées.

Logement individuel pavillonnaire :

- Au moins une façade des constructions principales sera implantée avec retrait maximal de l'ordre de 10 mètres par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou à créer, priorité étant donné à la voie interne de l'opération.
- Les constructions peuvent être édifiées en retrait des limites séparatives latérales et de fond de parcelle ou sur une limite séparative latérale. En cas de retrait, celui-ci sera fixé entre 3 et 10 m par rapport à l'une des limites latérales pour permettre un éventuel redécoupage parcellaire à plus long terme.

Ces règles générales d'implantation ne concernent pas :

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

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

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

B. PRINCIPES DE QUALITE ARCHITECTURALE

- Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne peuvent porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Les références architecturales étrangères à la région (colonnes grecques, maison basque, maisons en fustes, etc.) sont formellement proscrites et l'architecture s'inspirera plutôt des codes de l'architecture locale (cf référentiel).
- Les matériaux prévus pour être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) ne peuvent être utilisés à nus et devront être recouverts sans délais.
- Les ouvrages techniques des constructions (groupes extérieurs de chauffage, climatisation, ...) ne devront pas, sauf impossibilité technique, être perceptibles depuis les voies et espaces publiques.

FACADES

Les tons des façades, en dehors des matériaux naturels, devront être des teintes proches des teintes de l'architecture traditionnelle du village permettant une inscription au site environnant.

Les teintes vives des façades en dehors de toute conception contemporaine intégrée à l'environnement ne sont pas autorisées.

Le blanc et le noir sont interdits. Les teintes criardes et les tons vifs sont à proscrire pour les façades. Les teintes pastels seront privilégiées.

TOITURES

Les pentes des toitures neuves n'excéderont pas une pente de 35 %.

Les lignes d'égout et de faîtages devront respecter le sens le de la pente.

La tuile de terre cuite, posée à couvrant et à couvert, ou l'ardoise selon le contexte environnant, seront utilisées comme matériaux de couvertures pour les toitures en pente. D'autres métriaux pourront être acceptées dans le cadre d'une architecture contemporaine sous réserve d'une justification de l'intégration paysagère du projet dans site environnant).

L'intégration d'éléments producteurs d'eau chaude sanitaire ou d'électricité photovoltaïque devra veiller à s'intégrer au bâti (intégration dans le plan de toiture, sans surélévation).

CLOTURES

Les clôtures végétalisées sont à privilégiés et les haies devront être composées d'essences locales et diversifiées.

D'une manière générale, les clôtures, lorsqu'elles sont maçonnées, elles seront maçonnées et enduites de façon cohérente à l'échelle du quartier et de l'environnement local.

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

La hauteur des parties maçonnées des clôtures et limitée à 1,30 mètres en façade sur rue et à 1,50 mètres sur les limites séparatives.

La hauteur totale des clôtures est limitée à 1,50 mètres en façade sur rue et à 1,80 mètres sur les limites séparatives. Les piliers de portail peuvent être d'une hauteur supérieure. Les portails devront être implantées avec un recul minimal de 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques.

Les coffrets, compteurs, boites aux lettres doivent être intégrés dans la composition des clôtures de façon uniforme sur le secteur.

C. PRINCIPES PATRIMONIAUX ET PAYSAGERS

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

4/ QUALITE ENVIRONNEMENTALE ET PREVENTION DES RISQUES

A. CONTINUITES ECOLOGIQUES (RESERVOIRS ET CORRIDORS)

- Non concerné

B. GESTION DES EAUX PLUVIALES

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

C. GESTION DES RISQUES ET DES NUISANCES

- Non concerné

D. ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

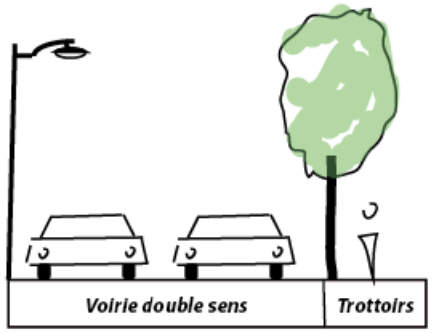
- Les nouvelles constructions devront prendre en compte les règlementations thermiques en vigueur pour assurer un confort d'habiter. Les logements veilleront à intégrer un espace de vie extérieur (terrasse, jardin, …), exposé à l'Est, au Sud ou à l'Ouest.
- L'éclairage public, au sein de l'opération,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

5/ ORGANISATIONS DES DEPLACEMENTS

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

- Les voies internes à l'opération devront faire l'objet d'un traitement qualitatif et être adaptées aux futurs usages, tout en veillant à limiter leur emprise et à rester dans une configuration de voie rurale.
- L'ensemble des constructions seront desservies par une voie en impasse avec aire de retournement se connectant sur la D60.
- Les voies et accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future.

Schéma illustratif



B. BESOINS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

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

C. DESSERTE PAR LES TRANSPORTS EN COMMUN

- Non concerné

6/ RESEAUX

A. EAU POTABLE

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

B. ASSAINISSEMENT

Eaux usées

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

Eaux pluviales

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

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

C. ELECTRICITE ET TELECOMMUNICATIONS

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

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

D. DEFENSE INCENDIE

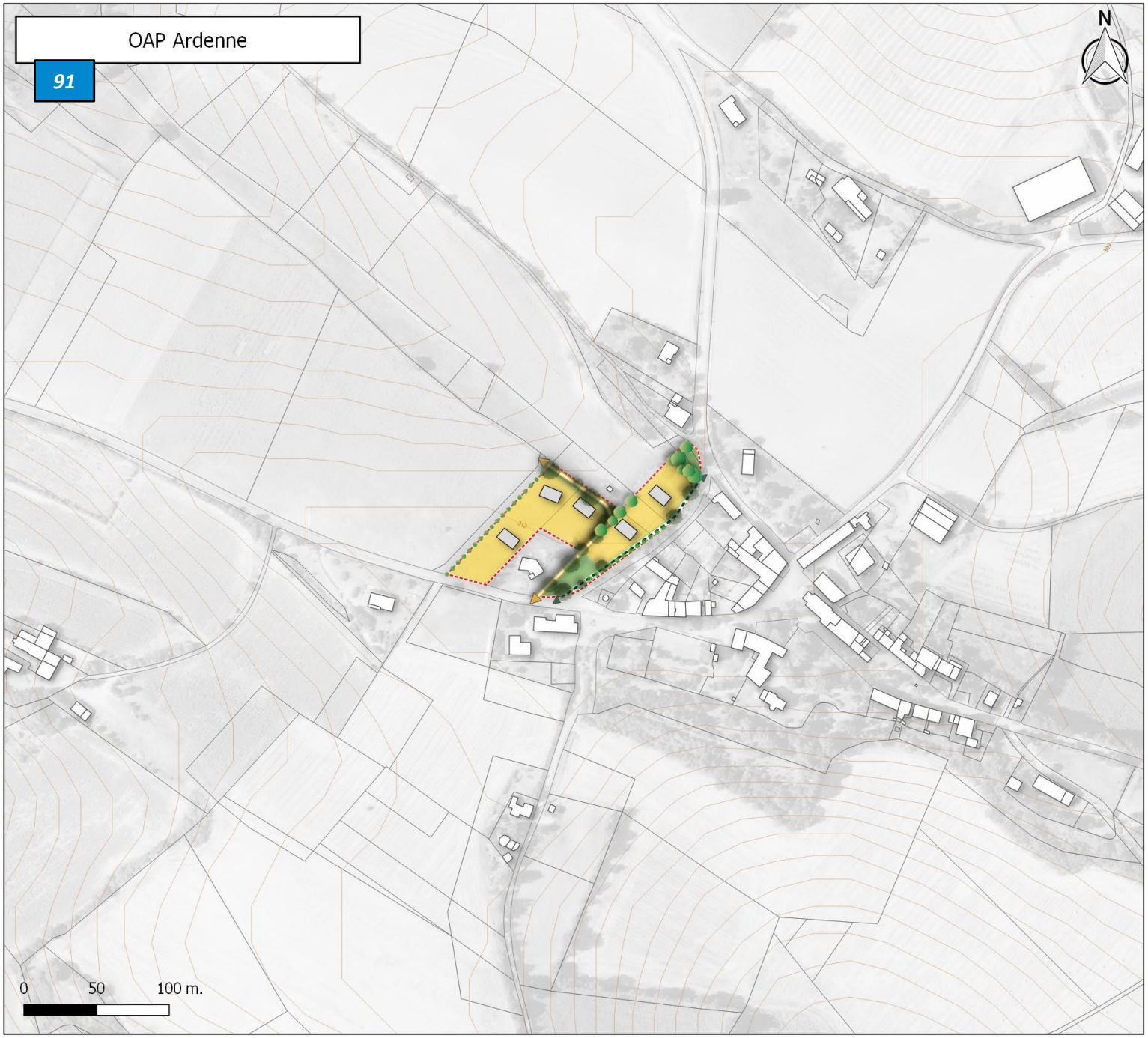
La défense incend devra être assurée pour les constructions futures. Si le système d'alimentation en eau n'est pas en capacité d'assurer cette défense, celle-ci devra être assurée à l'échelle de l'opération.

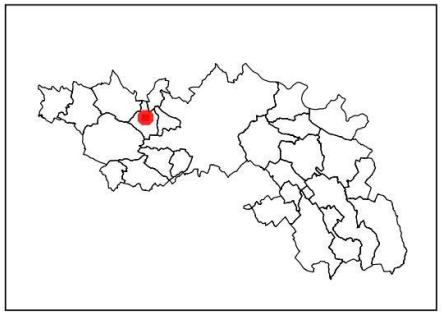
Communauté de Communes SOR & AGOUT

PLUi

Plan Local d'Urbanisme intercommunal

Lacroisille





Commune de Lacroisille

Type d'OAP: habitat
Type de zone du PLU: AU
Surface de l'OAP: 0.72 ha.

Légende

- Périmètre de l'OAP
- Simulation du bâti

Eléments surfaciques

- Secteur à dominante d'habitat individuel pavillonnaire densité faible
- Espace public et partagé végétal

Eléments linéaires

- Haies et espaces de transition paysagère à créer
- Voie secondaire
- Réseau de promenades et modes doux

Eléments ponctuels

- Arbres à implanter ou à préserver
- Arbres implantés en accompagnement de la voirie

La simulation du bâti est uniquement indicative/illustrative et n'a aucune portée règlementaire.

Maître d'ouvrage: Communauté de Communes du Sor et de l'Agout / Mission: Elaboration du PLUi / Sources: BD Topo® BD Parcellaire® BD Ortho® : Institut National de l'Information Géographique et forestière© / Réalisation: Citadia Conseil le 19/11/2018

2/ ELEMENTS DE PROGRAMMATION

A. MIXITE FONCTIONNELLE

Le secteur est à vocation mixte à dominante résidentielle et accueillera des constructions à usage de logement. Il s'agit de conforter un espace à vocation résidentielle, en lien avec le coeur de village.

Interdictions	Limitations
Les destinations et sous-destinations suivantes sont interdites	Les destinations et sous-destinations suivantes sont autorisées sous conditions décrites ci-dessous :
▪ cinéma ▪ industrie ▪ exploitation agricole et forestière	▪ Les constructions et bâtiments liés à l'artisanat et commerce de détail et au commerce de gros d'une surface plancher maximale de 300 m² sous réserve de l'application de la législation sur les installations classées et à condition qu'ils n'entraînent pour le voisinage aucune insalubrité, ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens. ▪ Les construction et bâtiments liés à l'entrepôt s'ils sont liés à l'artisanat et au commerce de détail.

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

1/Echéancier	**L'échéancier prévisionnel permet une ouverture à l'urbanisation du secteur à court terme, à partir de l'approbation du PLU intercommunal.**
2/Modalités d'ouverture à l'urbanisation	Les constructions sont autorisées au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par la présente OAP.
3/Programmation	
Forme urbaine	Logement individuel pavillonnaire de faible densité
Nbre de lgts	4 à 6
Densité nette	6 à 9

- Il est attendu 4 à 6 logements à l'échelle de l'opération, soit une densité nette moyenne de l'ordre de 6 à 9 logements par hectare. Cette densité moyenne s'apprécie à l'échelle globale du secteur (des lots de plus petite taille et offrant un bâti plus resserré pourront être proposés).
- Un habitat individuel pavillonnaire de densité faible est attendu en lien avec le schéma d'aménagement. Néanmoins, cela n'interdit pas ponctuellement de l'habitat individuel groupé.

C. MIXITE SOCIALE

Non règlementé

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

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

Traitement des espaces partagés

- De manière générale, il conviendra de porter une réflexion sur le traitement paysager de l'ensemble du périmètre de l'OAP.
- Les espaces partagés sont limités à la voirie. Le caractère végétal de ces espaces sera priviligié.

Volumétrie et implantation des constructions

Hauteur des constructions :

- La hauteur maximale des constructions sera ????

Implantation des constructions :

- L'implantation des constructions sera travaillée pour permettre la création de logements économes en énergie. Les orientations au sud seront privilégiées.

Logement individuel pavillonnaire :

- Au moins une façade des constructions principales sera implantée avec retrait maximal de l'ordre de 10 mètres par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou à créer, priorité étant donné à la voie interne de l'opération.
- Les constructions peuvent être édifiées en retrait des limites séparatives latérales et de fond de parcelle ou sur une limite séparative latérale. En cas de retrait, celui-ci sera fixé entre 3 et 10 m par rapport à l'une des limites latérales pour permettre un éventuel redécoupage parcellaire à plus long terme.

Ces règles générales d'implantation ne concernent pas :

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

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

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

B. PRINCIPES DE QUALITE ARCHITECTURALE

- Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne peuvent porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Les références architecturales étrangères à la région (colonnes grecques, maison basque, maisons en fustes, etc.) sont formellement proscrites et l'architecture s'inspirera plutôt des codes de l'architecture locale (cf référentiel).
- Les matériaux prévus pour être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) ne peuvent être utilisés à nus et devront être recouverts sans délais.
- Les ouvrages techniques des constructions (groupes extérieurs de chauffage, climatisation, ...) ne devront pas, sauf impossibilité technique, être perceptibles depuis les voies et espaces publiques.

FACADES

Les tons des façades, en dehors des matériaux naturels, devront être des teintes proches des teintes de l'architecture traditionnelle du village permettant une inscription au site environnant.

Les teintes vives des façades en dehors de toute conception contemporaine intégrée à l'environnement ne sont pas autorisées.

Le blanc et le noir sont interdits. Les teintes criardes et les tons vifs sont à proscrire pour les façades. Les teintes pastels seront privilégiées.

TOITURES

Les pentes des toitures neuves n'excéderont pas une pente de 35 %.

Les lignes d'égout et de faîtages devront respecter le sens le de la pente.

La tuile de terre cuite, posée à couvrant et à couvert, ou l'ardoise selon le contexte environnant, seront utilisées comme matériaux de couvertures pour les toitures en pente. D'autres métriaux pourront être acceptées dans le cadre d'une architecture contemporaine sous réserve d'une justification de l'intégration paysagère du projet dans site environnant).

L'intégration d'éléments producteurs d'eau chaude sanitaire ou d'électricité photovoltaïque devra veiller à s'intégrer au bâti (intégration dans le plan de toiture, sans surélévation).

CLOTURES

Les clôtures végétalisées sont à privilégiés et les haies devront être composées d'essences locales et diversifiées.

D'une manière générale, les clôtures, lorsqu'elles sont maçonnées, elles seront maçonnées et enduites de façon cohérente à l'échelle du quartier et de l'environnement local.

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

La hauteur des parties maçonnées des clôtures et limitée à 1,30 mètres en façade sur rue et à 1,50 mètres sur les limites séparatives.

La hauteur totale des clôtures est limitée à 1,50 mètres en façade sur rue et à 1,80 mètres sur les limites séparatives. Les piliers de portail peuvent être d'une hauteur supérieure. Les portails devront être implantées avec un recul minimal de 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques.

Les coffrets, compteurs, boites aux lettres doivent être intégrés dans la composition des clôtures de façon uniforme sur le secteur.

C. PRINCIPES PATRIMONIAUX ET PAYSAGERS

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

4/ QUALITE ENVIRONNEMENTALE ET PREVENTION DES RISQUES

A. CONTINUITES ECOLOGIQUES (RESERVOIRS ET CORRIDORS)

- Non concerné

B. GESTION DES EAUX PLUVIALES

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

C. GESTION DES RISQUES ET DES NUISANCES

- Non concerné

D. ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

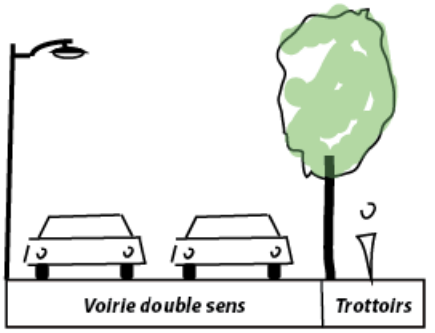
- Les nouvelles constructions devront prendre en compte les règlementations thermiques en vigueur pour assurer un confort d'habiter. Les logements veilleront à intégrer un espace de vie extérieur (terrasse, jardin, …), exposé à l'Est, au Sud ou à l'Ouest.
- L'éclairage public, au sein de l'opération,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

5/ ORGANISATIONS DES DEPLACEMENTS

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

- La voie interne à l'opération devra faire l'objet d'un traitement qualitatif et être adaptée aux futurs usages, tout en veillant à limiter leur emprise et à rester dans une configuration de voie rurale.
- Les voies et accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future.

Schéma illustratif



B. BESOINS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés. Les emplacements seront suffisamment dimensionnés et facilement accessibles.
- Il est imposé la création d'une place minimum par logement et une place par tranche de 70m² de surface plancher.

C. DESSERTE PAR LES TRANSPORTS EN COMMUN

- Non concerné

6/ RESEAUX

A. EAU POTABLE

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

B. ASSAINISSEMENT

Eaux usées

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

Eaux pluviales

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

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

C. ELECTRICITE ET TELECOMMUNICATIONS

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

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

D. DEFENSE INCENDIE

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

Communauté de Communes SOR & AGOUT

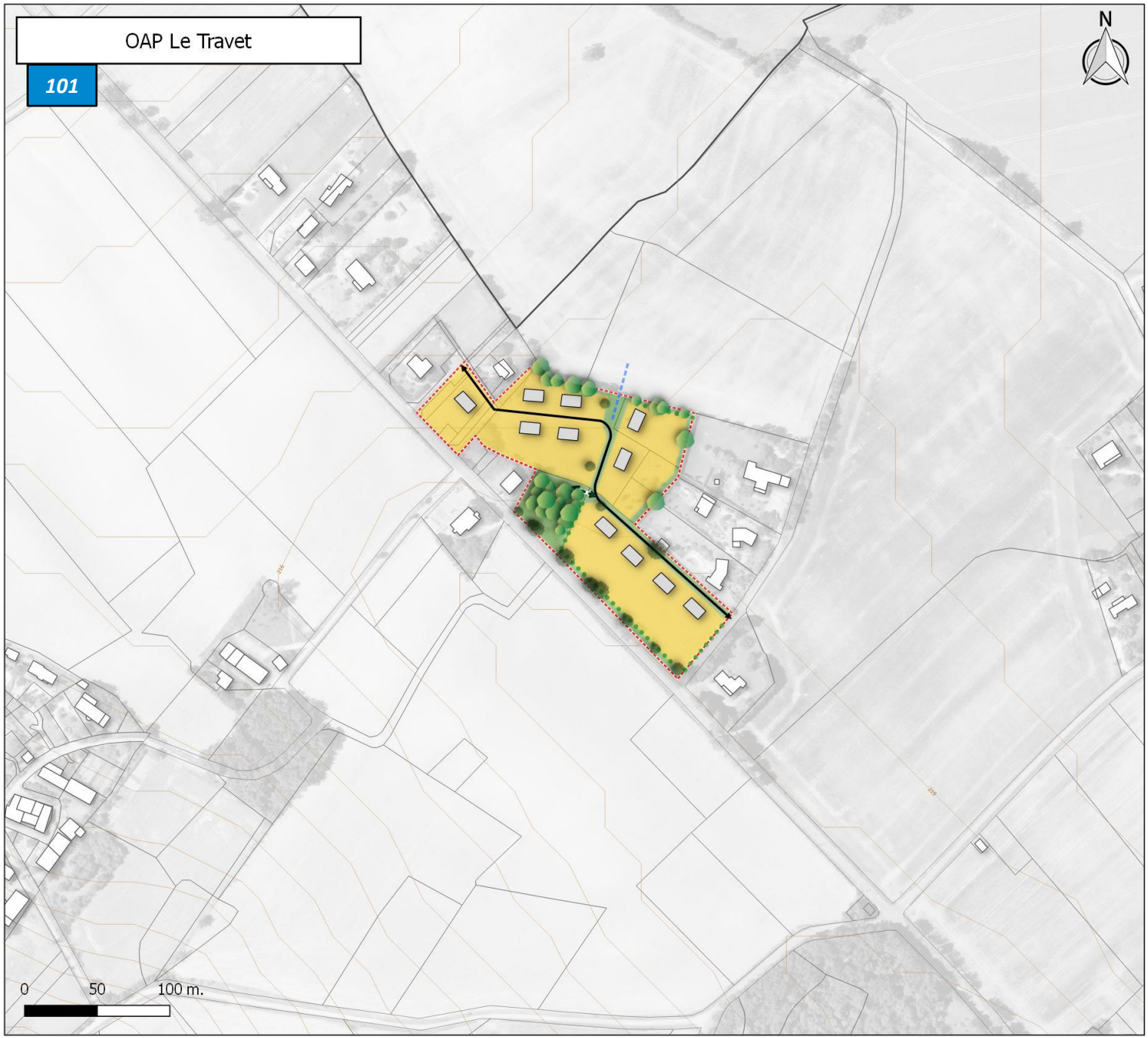
PLUi

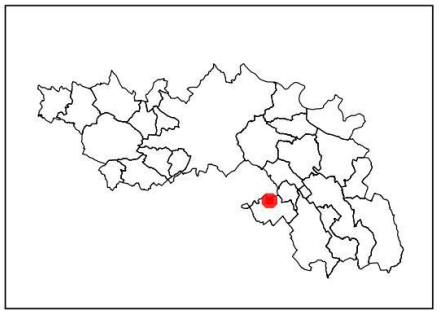
Plan Local d'Urbanisme intercommunal

Lagardiolle

OAP Le Travet

101





Commune de Lagardiolle

Type d'OAP: habitat
Type de zone du PLU: AU
Surface de l'OAP: 1.93 ha.

Légende

- Périmètre de l'OAP
- Simulation du bâti

Eléments surfaciques

- Secteur à dominante d'habitat individuel pavillonnaire densité faible
- Espace public et partagé végétal

Eléments linéaires

- Haies et espaces de transition paysagère à créer
- Création d'ouvrages hydrauliques (noue)
- Voie de desserte locale
- Réseau de promenades et modes doux

Eléments ponctuels

- Arbres à implanter ou à préserver
- Arbres implantés en accompagnement de la voirie

La simulation du bâti est uniquement indicative/illustrative et n'a aucune portée règlementaire.

Maître d'ouvrage: Communauté de Communes du Sor et de l'Agout / Mission: Elaboration du PLUi / Sources: BD Topo® BD Parcellaire® BD Ortho® : Institut National de l'Information Géographique et forestière© / Réalisation: Citadia Conseil le 19/11/2018

2/ ELEMENTS DE PROGRAMMATION

A. MIXITE FONCTIONNELLE

Le secteur est à vocation mixte à dominante résidentielle et accueillera des constructions à usage de logement. Il s'agit de conforter un espace à vocation résidentielle, en lien avec le coeur de village.

Interdictions	Limitations
Les destinations et sous-destinations suivantes sont interdites	Les destinations et sous-destinations suivantes sont autorisées sous conditions décrites ci-dessous :
▪ cinéma ▪ industrie ▪ exploitation agricole et forestière	▪ Les constructions et bâtiments liés à l'artisanat et commerce de détail et au commerce de gros d'une surface plancher maximale de 300 m² sous réserve de l'application de la législation sur les installations classées et à condition qu'ils n'entraînent pour le voisinage aucune insalubrité, ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens. ▪ Les construction et bâtiments liés à l'entrepôt s'ils sont liés à l'artisanat et au commerce de détail.

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

1/Echéancier	**L'échéancier prévisionnel permet une ouverture à l'urbanisation du secteur à court terme, à partir de l'approbation du PLU intercommunal.**
2/Modalités d'ouverture à l'urbanisation	Les constructions sont autorisées au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par la présente OAP.
3/Programmation	
Forme urbaine	Logement individuel pavillonnaire de faible densité
Nbre de lgts	9 à 12
Densité nette	6 à 9

- Il est attendu 9 à 12 logements à l'échelle de l'opération, soit une densité nette moyenne de l'ordre de 6 à 9 logements par hectare. Cette densité moyenne s'apprécie à l'échelle globale du secteur (des lots de plus petite taille et offrant un bâti plus resserré pourront être proposés).
- Un habitat individuel pavillonnaire de densité faible est attendu en lien avec le schéma d'aménagement. Néanmoins, cela n'interdit pas ponctuellement de l'habitat individuel groupé.

C. MIXITE SOCIALE

Non règlementé

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

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

Traitement des espaces partagés

- De manière générale, il conviendra de porter une réflexion sur le traitement paysager de l'ensemble du périmètre de l'OAP.
- Les espaces partagés sont composés de la voirie et d'un espace public arboré déjà existant. Le caractère végétal de ces espaces sera priviligié.

Volumétrie et implantation des constructions

Hauteur des constructions :

- La hauteur maximale des constructions sera fixé au R+1

Implantation des constructions :

- L'implantation des constructions sera travaillée pour permettre la création de logements économes en énergie. Les orientations au sud seront privilégiées.

Logement individuel pavillonnaire :

- Au moins une façade des constructions principales sera implantée avec retrait de l'ordre de 5 à 20 mètres par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou à créer, priorité étant donné à la voie interne de l'opération.
- Les constructions peuvent être édifiées en retrait des limites séparatives latérales et de fond de parcelle ou sur une limite séparative latérale. En cas de retrait, celui-ci sera fixé entre 3 et 10 m par rapport à l'une des limites latérales pour permettre un éventuel redécoupage parcellaire à plus long terme.

Ces règles générales d'implantation ne concernent pas :

- Les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- Les projets d'extension et de surélévation, les constructions de second rang , ainsi que les parcelles dites en drapeau,
- Les constructions situés le long d'un espace vert ou d'un cheminement piéton,
- Les annexes qui peuvent s'implanter à l'arrière de la construction principale sans référence à l'alignement. En cas d'implantation des annexes, en limite séparative (latérale ou de fond de parcelle), leur hauteur maximale est de 4,5 mètres au faîtage ou au sommet de l'acrotère.

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

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

B. PRINCIPES DE QUALITE ARCHITECTURALE

- Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne peuvent porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Les références architecturales étrangères à la région (colonnes grecques, maison basque, maisons en fustes, etc.) sont formellement proscrites et l'architecture s'inspirera plutôt des codes de l'architecture locale (cf référentiel).
- Les matériaux prévus pour être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) ne peuvent être utilisés à nus et devront être recouverts sans délais.
- Les ouvrages techniques des constructions (groupes extérieurs de chauffage, climatisation, ...) ne devront pas, sauf impossibilité technique, être perceptibles depuis les voies et espaces publiques.

FACADES

Les tons des façades, en dehors des matériaux naturels, devront être des teintes proches des teintes de l'architecture traditionnelle du village permettant une inscription au site environnant.

Les teintes vives des façades en dehors de toute conception contemporaine intégrée à l'environnement ne sont pas autorisées.

Le blanc et le noir sont interdits. Les teintes criardes et les tons vifs sont à proscrire pour les façades. Les teintes pastels seront privilégiées.

TOITURES

Les pentes des toitures neuves n'excéderont pas une pente de 35 %.

Les lignes d'égout et de faîtages devront respecter le sens le de la pente.

La tuile de terre cuite, posée à couvrant et à couvert, ou l'ardoise selon le contexte environnant, seront utilisées comme matériaux de couvertures pour les toitures en pente. D'autres métriaux pourront être acceptées dans le cadre d'une architecture contemporaine sous réserve d'une justification de l'intégration paysagère du projet dans site environnant).

L'intégration d'éléments producteurs d'eau chaude sanitaire ou d'électricité photovoltaïque devra veiller à s'intégrer au bâti (intégration dans le plan de toiture, sans surélévation).

CLOTURES

Les clôtures végétalisées sont à privilégiés et les haies devront être composées d'essences locales et diversifiées.

D'une manière générale, les clôtures, lorsqu'elles sont maçonnées, elles seront maçonnées et enduites de façon cohérente à l'échelle du quartier et de l'environnement local.

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

La hauteur des parties maçonnées des clôtures et limitée à 1,30 mètres en façade sur rue et à 1,50 mètres sur les limites séparatives.

La hauteur totale des clôtures est limitée à 1,50 mètres en façade sur rue et à 1,80 mètres sur les limites séparatives. Les piliers de portail peuvent être d'une hauteur supérieure. Les portails devront être implantées avec un recul minimal de 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques.

Les coffrets, compteurs, boites aux lettres doivent être intégrés dans la composition des clôtures de façon uniforme sur le secteur.

C. PRINCIPES PATRIMONIAUX ET PAYSAGERS

- Le traitement paysager entre le secteur de projet et les zones d'habitat adjacentes devra être pensé pour assurer l'intégration des nouvelles constructions dans le tissu urbain environnant ainsi qu'en lien avec les espaces agricoles.
- Les espaces extérieurs et des accès aux logements devront être traités de façon qualitative, en veillant à garantir une cohérence globale à l'échelle de l'opération (les espaces libres de constructions seront maintenus le plus possible en espaces végétalisés).
- Une bande paysagère sera créée le long de la D12 afin d'assurer une meilleur intégration de l'opération dans son environnement.
- Les différentes poches de stationnements devront faire l'objet d'un traitement paysager qualitatif. Pour garantir une gestion optimale des eaux de pluies, il convient de privilégier des aménagements perméables pour les places de stationnement.
- Les plantations déjà existantes devront être conservées pour l'espace public.

4/ QUALITE ENVIRONNEMENTALE ET PREVENTION DES RISQUES

A. CONTINUITES ECOLOGIQUES (RESERVOIRS ET CORRIDORS)

- Non concerné

B. GESTION DES EAUX PLUVIALES

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

C. GESTION DES RISQUES ET DES NUISANCES

- Un traitement spécifique sera réalisée le long de la D12 avec la création d'un alignement d'arbres et la préservation d'une bande enherbée afin de prendre en compte les nuisances liées au trafic routier important sur cet axe.

D. ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

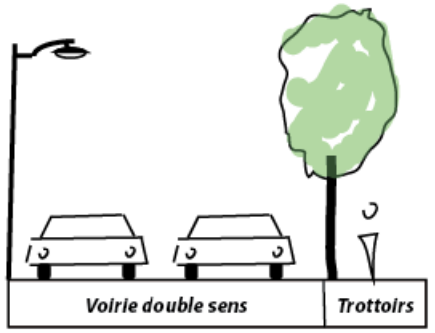
- Les nouvelles constructions devront prendre en compte les règlementations thermiques en vigueur pour assurer un confort d'habiter. Les logements veilleront à intégrer un espace de vie extérieur (terrasse, jardin, …), exposé à l'Est, au Sud ou à l'Ouest.
- L'éclairage public, au sein de l'opération,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

5/ ORGANISATIONS DES DEPLACEMENTS

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

- La voie interne à l'opération devra faire l'objet d'un traitement qualitatif et être adaptées aux futurs usages, tout en veillant à limiter leur emprise et à rester dans une configuration de voie rurale.
- L'ensemble des constructions sera desservi par une voie se connectant sur les chemins existant comme indiqué sur le schéma. Les voies en impasses sont interdites.
- La voie et les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future.

Schéma illustratif



B. BESOINS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

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

C. DESSERTE PAR LES TRANSPORTS EN COMMUN

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

6/ RESEAUX

A. EAU POTABLE

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

B. ASSAINISSEMENT

Eaux usées

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

Eaux pluviales

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

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

C. ELECTRICITE ET TELECOMMUNICATIONS

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

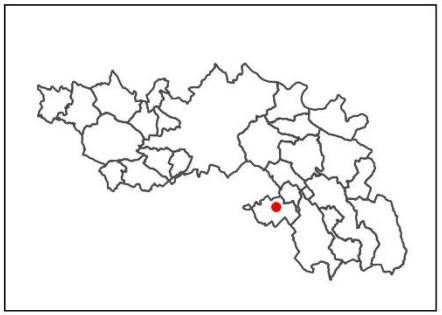
Les réseaux et branchement seront idéalement réalisés en souterrain. En cas d'impossibilité, les câbles seront scellés ou encastrés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

D. DEFENSE INCENDIE

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

OAP La Baquette

102



Commune de Lagardiolle

Type d'OAP: habitat
Type de zone du PLU: AU
Surface de l'OAP: 1.98 ha.

Légende

Périmètre de l'OAP
Simulation du bâti

Eléments surfaciques

Secteur à dominante d'habitat individuel pavillonnaire densité faible
Secteur à dominante d'habitat individuel groupé ou mitoyen densité moyenne
Espace public et partagé végétal

Eléments linéaires

Front bâti
Haies et espaces de transition paysagère à créer
Voie de desserte locale
Voie de desserte locale
Réseau de promenades et modes doux

Eléments ponctuels

Aire de retournement
Element végétal à préserver
Arbres à implanter ou à préserver
Arbres implantés en accompagnement de la voirie

La simulation du bâti est uniquement indicative/illustrative et n'a aucune portée règlementaire.

Maître d'ouvrage: Communauté de Communes du Sor et de l'Agout / Mission: Elaboration du PLUi / Sources: BD Topo® BD Parcellaire® BD Ortho® : Institut National de l'Information Géographique et forestière© / Réalisation: Citadia Conseil

2/ ELEMENTS DE PROGRAMMATION

A. MIXITE FONCTIONNELLE

Le secteur est à vocation mixte à dominante résidentielle et accueillera des constructions à usage de logement. Il s'agît de conforter un espace à vocation résidentielle de centre bourg.

Interdictions	Limitations
Les destinations et sous-destinations suivantes sont interdites	Les destinations et sous-destinations suivantes sont autorisées sous conditions décrites ci-dessous :
▪ cinéma ▪ industrie ▪ exploitation agricole et forestière	▪ Les constructions et bâtiments liés à l'artisanat et commerce de détail et au commerce de gros d'une surface plancher maximale de 300 m² sous réserve de l'application de la législation sur les installations classées et à condition qu'ils n'entraînent pour le voisinage aucune insalubrité, ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens. ▪ Les construction et bâtiments liés à l'entrepôt s'ils sont liés à l'artisanat et au commerce de détail.

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

1/Echéancier	**L'échéancier prévisionnel permet une ouverture à l'urbanisation du secteur à court terme, à partir de l'approbation du PLU intercommunal.**	
2/Modalités d'ouverture à l'urbanisation	Les constructions sont autorisées au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par la présente OAP.	
3/Programmation		
Forme urbaine	Logement individuel pavillonnaire de faible densité	Logement individuel groupé de moyenne densité
Nbre de lgts	6 à 10	6 à 10
Densité nette	6 à 10	12 à 20

- Il est attendu 12 à 20 logements à l'échelle de l'opération, soit une densité nette moyenne de l'ordre de 8 à 13 logements par hectare. Une mixité des formes urbaines est attendue avec :
  - ✓ entre 6 et 10 logements correspondant à un habitat individuel pavillonnaire de faible densité (densité nette moyenne de l'ordre de 6 à 10 lgt/ha)
  - ✓ entre 6 et 10 logements correspondant à un habitat individuel groupé de densité moyenne (densité nette moyenne de l'ordre de 12 à 20 lgt/ha)

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

C. MIXITE SOCIALE

Non règlementé

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

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

Traitement des espaces partagés

- De manière générale, il conviendra de porter une réflexion sur le traitement paysager de l'ensemble du périmètre de l'OAP.
- Les espaces partagés sont limités à la voirie et à des bandes paysagère. Un caractère végétal sera donc privilégié.

Volumétrie et implantation des constructions

Le secteur dédié aux équipements n'est pas concerné par les règles suivantes

Hauteur des constructions :

- La hauteur maximale des constructions d'habitat individuel pavillonnaire sera R+1
- La hauteur maximale des constructions d'habitat individuel groupé sera R+1

Implantation des constructions :

- L'implantation des constructions sera travaillée pour permettre la création de logements économes en énergie. Les orientations au sud seront privilégiées.

Logement individuel groupé :

- Au moins une façade des constructions principales sera implantée à l'alignement aux voies et emprises publiques ou avec un retrait maximal de l'ordre de 5 m. L'alignement a pour but de maximiser la taille des jardins privatifs ainsi que de prolonger les fronts de rue tels qu'observés dans le centre bourg.
- Les constructions principales seront implantées sur une limite séparative latérale. Une mitoyenneté des constructions par le garage est priviligiée. Idéalement, la continuité urbaine sera limitée à deux logements consécutifs de manière à assurer une perméabilité du bâti comme indiqué sur le schéma d'aménagement.

Logement individuel pavillonnaire :

- Au moins une façade des constructions principales sera implantée à l'alignement ou avec retrait maximal de l'ordre de 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou à créer, priorité étant donné à la voie interne de l'opération.
- Les constructions peuvent être édifiées en retrait des limites séparatives latérales et de fond de parcelle ou sur une limite séparative latérale. En cas de retrait, celui-ci sera fixé entre 3 et 10 m par rapport à l'une des limites latérales pour permettre un éventuel redécoupage parcellaire à plus long terme.

Ces règles générales d'implantation ne concernent pas :

- Les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- Les projets d'extension et de surélévation, les constructions de second rang , ainsi que les parcelles dites en drapeau,
- Les constructions situés le long d'un espace vert ou d'un cheminement piéton,
- Les annexes qui peuvent s'implanter à l'arrière de la construction principale sans référence à l'alignement. En cas d'implantation des annexes, en limite séparative (latérale ou de fond de parcelle), leur hauteur maximale est de 4,5 mètres au faîtage ou au sommet de l'acrotère.

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

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

B. PRINCIPES DE QUALITE ARCHITECTURALE

- Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne peuvent porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Les références architecturales étrangères à la région (colonnes grecques, maison basque, maisons en fustes, etc.) sont formellement proscrites et l'architecture s'inspirera plutôt des codes de l'architecture locale (cf référentiel).
- Les matériaux prévus pour être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) ne peuvent être utilisés à nus et devront être recouverts sans délais.
- Les ouvrages techniques des constructions (groupes extérieurs de chauffage, climatisation, ...) ne devront pas, sauf impossibilité technique, être perceptibles depuis les voies et espaces publiques.

FACADES

Les tons des façades, en dehors des matériaux naturels, devront être des teintes proches des teintes de l'architecture traditionnelle du village permettant une inscription au site environnant.

Les teintes vives des façades en dehors de toute conception contemporaine intégrée à l'environnement ne sont pas autorisées.

Le blanc et le noir sont interdits. Les teintes criardes et les tons vifs sont à proscrire pour les façades. Les teintes pastels seront privilégiées.

TOITURES

Les pentes des toitures neuves n'excéderont pas une pente de 35 %.

Les lignes d'égout et de faîtages devront respecter le sens le de la pente. Elles seront parallèles à la RD12.

La tuile de terre cuite, posée à couvrant et à couvert, ou l'ardoise selon le contexte environnant, seront utilisées comme matériaux de couvertures pour les toitures en pente. D'autres métriaux pourront être acceptées dans le cadre d'une architecture contemporaine sous réserve d'une justification de l'intégration paysagère du projet dans site environnant).

L'intégration d'éléments producteurs d'eau chaude sanitaire ou d'électricité photovoltaïque devra veiller à s'intégrer au bâti (intégration dans le plan de toiture, sans surélévation).

CLOTURES

Les clôtures végétalisées sont à privilégiés et les haies devront être composées d'essences locales et diversifiées.

D'une manière générale, les clôtures, lorsqu'elles sont maçonnées, elles seront maçonnées et enduites de façon cohérente à l'échelle du quartier et de l'environnement local.

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

La hauteur des parties maçonnées des clôtures et limitée à 1,30 mètres en façade sur rue et à 1,50 mètres sur les limites séparatives.

La hauteur totale des clôtures est limitée à 1,50 mètres en façade sur rue et à 1,80 mètres sur les limites séparatives. Les piliers de portail peuvent être d'une hauteur supérieure. Les portails devront être implantées avec un recul minimal de 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques.

Les coffrets, compteurs, boites aux lettres doivent être intégrés dans la composition des clôtures de façon uniforme sur le secteur.

C. PRINCIPES PATRIMONIAUX ET PAYSAGERS

- Le traitement paysager entre le secteur de projet et les zones d'habitat adjacentes devra être pensé pour assurer l'intégration des nouvelles constructions dans le tissu urbain environnant ainsi qu'en lien avec les espaces agricoles.
- Les espaces extérieurs et des accès aux logements devront être traités de façon qualitative, en veillant à garantir une cohérence globale à l'échelle de l'opération (les espaces libres de constructions seront maintenus le plus possible en espaces végétalisés).
- Sur les parcelles en limite avec l'espace agricole, des plantations denses et diversifiées, formant une haie bocagère, devront être présentes afin de composer un écrin végétal entre la zone bâtie et la zone agricole.
- Les différentes poches de stationnements devront faire l'objet d'un traitement paysager qualitatif. Pour garantir une gestion optimale des eaux de pluies, il convient de privilégier des aménagements perméables pour les places de stationnement.
- Une attention particulière devra être portée sur la préservation des haies et plantations existantes afin de respecter la trame boisée caractéristique du centre bourg.
- Une frange tampon paysagère sera réalisée le long de la D12 afin de réduire l'impact paysager de l'opération.

4/ QUALITE ENVIRONNEMENTALE ET PREVENTION DES RISQUES

A. CONTINUITES ECOLOGIQUES (RESERVOIRS ET CORRIDORS)

- Non concerné

B. GESTION DES EAUX PLUVIALES

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

C. GESTION DES RISQUES ET DES NUISANCES

- Un traitement spécifique sera réalisée le long de la D12 avec la création d'un alignement d'arbres et la préservation d'une bande enherbée afin de prendre en compte les nuisances liées au trafic routier important sur cet axe.

D. ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

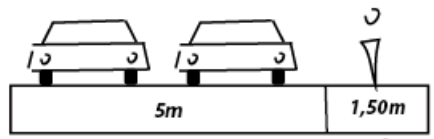
- Les nouvelles constructions devront prendre en compte les règlementations thermiques en vigueur pour assurer un confort d'habiter. Les logements veilleront à intégrer un espace de vie extérieur (terrasse, jardin, …), exposé à l'Est, au Sud ou à l'Ouest.
- L'éclairage public, au sein de l'opération,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

5/ ORGANISATIONS DES DEPLACEMENTS

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

- Les voies internes à l'opération devront faire l'objet d'un traitement qualitatif et être adaptées aux futurs usages, tout en veillant à limiter leur emprise et à rester dans une configuration de voie rurale. Pour des raisons de sécurité et de visibilité sur la RD12, il s'agit de privilégier une desserte par le chemin de la Rolandie et par le cimetière. Les voies en impasses avec aire de retournement sont autorisées à condition de permettre de raccorder la voie au réseau existant, en cas de futur développement urbain.
- L'opération sera maillé par un réseau de voies douces (pointillés verts). A minima, une voie douce devra permettre de relier les nouveaux développement au centre bourg en s'appuyant notamment par le passage de la côte Vieille.
- L'ensemble des constructions sera desservi par les nouvelles voies créées.
- Les voies et accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future.

Schéma illustratif



B. BESOINS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

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

C. DESSERTE PAR LES TRANSPORTS EN COMMUN

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

6/ RESEAUX

A. EAU POTABLE

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

B. ASSAINISSEMENT

Eaux usées

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

Eaux pluviales

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

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

C. ELECTRICITE ET TELECOMMUNICATIONS

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

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

D. DEFENSE INCENDIE

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

Communauté de Communes SOR & AGOUT

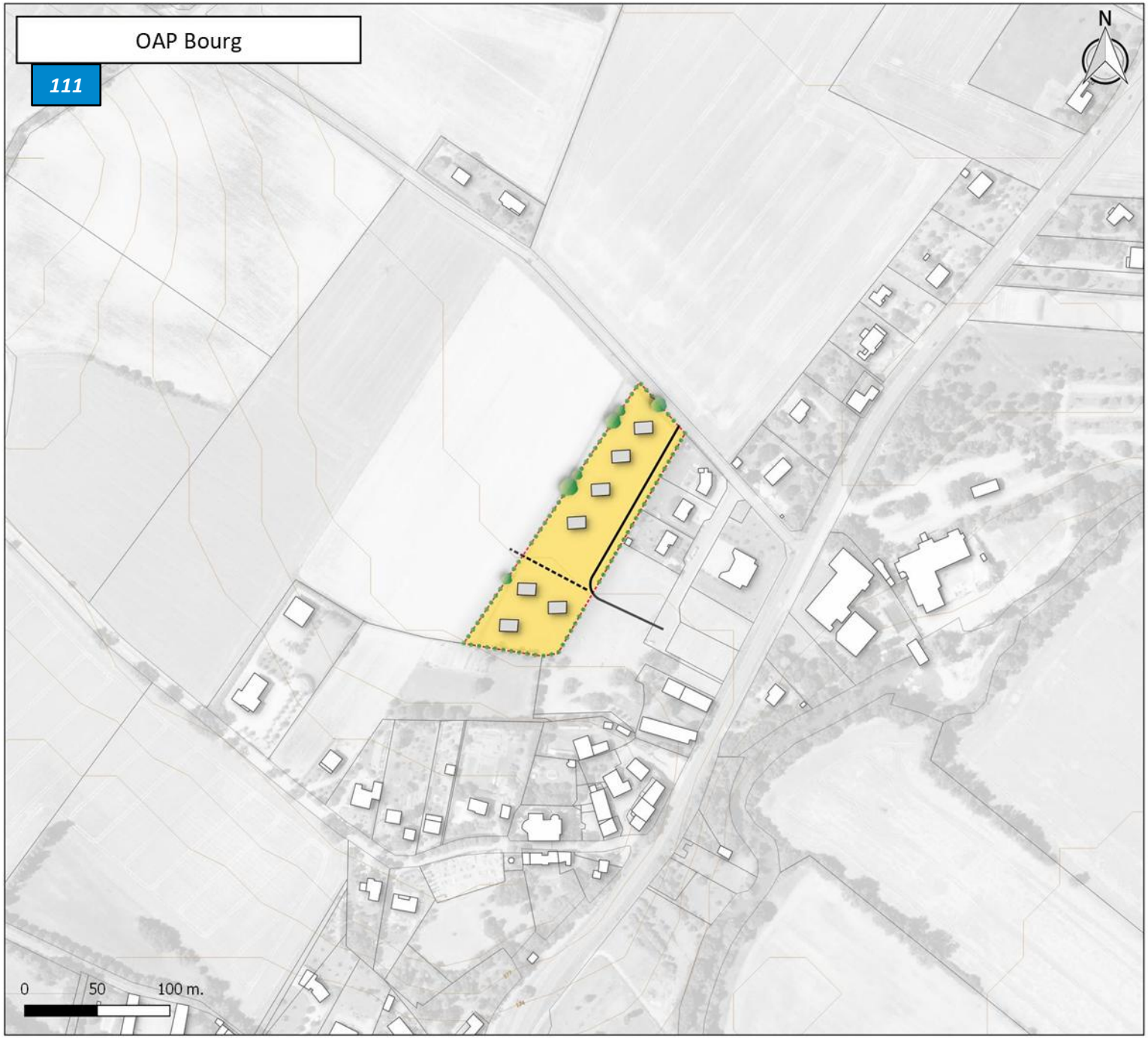
PLUi

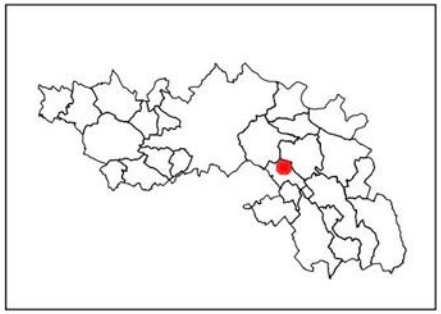
Plan Local d'Urbanisme intercommunal

Lescout

OAP Bourg

111





Commune de LESCOUT

Type d'OAP:
Type de zone du PLU: AU
Surface de l'OAP: 1.03 ha.

Légende

- Périmètre de l'OAP
- Simulation du bâti

Eléments surfaciques

- Secteur à dominante d'habitat individuel pavillonnaire densité faible

Eléments linéaires

- Haies et espaces de transition paysagère à créer
- Voie de desserte locale
- Voie de desserte locale

Eléments ponctuels

- Arbres à implanter ou à préserver

La simulation du bâti est uniquement indicative/illustrative et n'a aucune portée règlementaire.

Maître d'ouvrage: Communauté de Communes du Sor et de l'Agout / Mission: Elaboration du PLUi / Sources: BD Topo® BD Parcellaire® BD Ortho® : Institut National de l'Information Géographique et forestière© / Réalisation: Citadia Conseil le 19/11/2018

2/ ELEMENTS DE PROGRAMMATION

A. MIXITE FONCTIONNELLE

Le secteur est à vocation mixte à dominante résidentielle et accueillera des constructions à usage de logement. Il s'agit de conforter un espace à vocation résidentielle, en lien avec le coeur de village.

Interdictions	Limitations
Les destinations et sous-destinations suivantes sont interdites	Les destinations et sous-destinations suivantes sont autorisées sous conditions décrites ci-dessous :
▪ cinéma ▪ industrie ▪ exploitation agricole et forestière	▪ Les constructions et bâtiments liés à l'artisanat et commerce de détail et au commerce de gros d'une surface plancher maximale de 300 m² sous réserve de l'application de la législation sur les installations classées et à condition qu'ils n'entraînent pour le voisinage aucune insalubrité, ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens. ▪ Les construction et bâtiments liés à l'entrepôt s'ils sont liés à l'artisanat et au commerce de détail.

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

1/Echéancier	**L'échéancier prévisionnel permet une ouverture à l'urbanisation du secteur à court terme, à partir de l'approbation du PLU intercommunal.**
2/Modalités d'ouverture à l'urbanisation	Les constructions sont autorisées au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par la présente OAP.
3/Programmation	
Forme urbaine	Logement individuel pavillonnaire de faible densité
Nbre de lgts	6 à 10
Densité nette	6 à 9

- Il est attendu 6 à 10 logements à l'échelle de l'opération, soit une densité nette moyenne de l'ordre de 6 à 9 logements par hectare. Cette densité moyenne s'apprécie à l'échelle globale du secteur (des lots de plus petite taille et offrant un bâti plus resserré pourront être proposés).
- Un habitat individuel pavillonnaire de densité faible est attendu en lien avec le schéma d'aménagement. Néanmoins, cela n'interdit pas ponctuellement de l'habitat individuel groupé.

C. MIXITE SOCIALE

Non règlementé

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

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

Traitement des espaces partagés

- De manière générale, il conviendra de porter une réflexion sur le traitement paysager de l'ensemble du périmètre de l'OAP.
- Les espaces partagés sont composés de la voirie. Le caractère végétal de ces espaces sera priviligié.

Volumétrie et implantation des constructions

Hauteur des constructions :

- La hauteur maximale des constructions sera fixé au R+1

Implantation des constructions :

- L'implantation des constructions sera travaillée pour permettre la création de logements économes en énergie. Les orientations au sud seront privilégiées.

Logement individuel pavillonnaire :

- Au moins une façade des constructions principales sera implantée à l'alignement ou unavec retrait de l'ordre de 10 mètres par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou à créer, priorité étant donné à la voie interne de l'opération.
- Les constructions peuvent être édifiées en retrait des limites séparatives latérales et de fond de parcelle ou sur une limite séparative latérale. En cas de retrait, celui-ci sera fixé entre 3 et 10 m par rapport à l'une des limites latérales pour permettre un éventuel redécoupage parcellaire à plus long terme.

Ces règles générales d'implantation ne concernent pas :

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

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

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

B. PRINCIPES DE QUALITE ARCHITECTURALE

- Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne peuvent porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Les références architecturales étrangères à la région (colonnes grecques, maison basque, maisons en fustes, etc.) sont formellement proscrites et l'architecture s'inspirera plutôt des codes de l'architecture locale (cf référentiel).
- Les matériaux prévus pour être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) ne peuvent être utilisés à nus et devront être recouverts sans délais.
- Les ouvrages techniques des constructions (groupes extérieurs de chauffage, climatisation, ...) ne devront pas, sauf impossibilité technique, être perceptibles depuis les voies et espaces publiques.

FACADES

Les tons des façades, en dehors des matériaux naturels, devront être des teintes proches des teintes de l'architecture traditionnelle du village permettant une inscription au site environnant.

Les teintes vives des façades en dehors de toute conception contemporaine intégrée à l'environnement ne sont pas autorisées.

Le blanc et le noir sont interdits. Les teintes criardes et les tons vifs sont à proscrire pour les façades. Les teintes pastels seront privilégiées.

TOITURES

Les pentes des toitures neuves n'excéderont pas une pente de 35 %.

Les lignes d'égout et de faîtages devront respecter le sens le de la pente.

La tuile de terre cuite, posée à couvrant et à couvert, ou l'ardoise selon le contexte environnant, seront utilisées comme matériaux de couvertures pour les toitures en pente. D'autres métriaux pourront être acceptées dans le cadre d'une architecture contemporaine sous réserve d'une justification de l'intégration paysagère du projet dans site environnant).

L'intégration d'éléments producteurs d'eau chaude sanitaire ou d'électricité photovoltaïque devra veiller à s'intégrer au bâti (intégration dans le plan de toiture, sans surélévation).

CLOTURES

Les clôtures végétalisées sont à privilégiés et les haies devront être composées d'essences locales et diversifiées.

D'une manière générale, les clôtures, lorsqu'elles sont maçonnées, elles seront maçonnées et enduites de façon cohérente à l'échelle du quartier et de l'environnement local.

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

La hauteur des parties maçonnées des clôtures et limitée à 1,30 mètres en façade sur rue et à 1,50 mètres sur les limites séparatives.

La hauteur totale des clôtures est limitée à 1,50 mètres en façade sur rue et à 1,80 mètres sur les limites séparatives. Les piliers de portail peuvent être d'une hauteur supérieure. Les portails devront être implantées avec un recul minimal de 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques.

Les coffrets, compteurs, boites aux lettres doivent être intégrés dans la composition des clôtures de façon uniforme sur le secteur.

C. PRINCIPES PATRIMONIAUX ET PAYSAGERS

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

4/ QUALITE ENVIRONNEMENTALE ET PREVENTION DES RISQUES

A. CONTINUITES ECOLOGIQUES (RESERVOIRS ET CORRIDORS)

- Non concerné

B. GESTION DES EAUX PLUVIALES

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

C. GESTION DES RISQUES ET DES NUISANCES

- Non concerné

D. ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

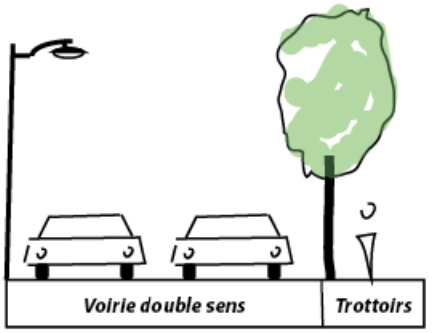
- Les nouvelles constructions devront prendre en compte les règlementations thermiques en vigueur pour assurer un confort d'habiter. Les logements veilleront à intégrer un espace de vie extérieur (terrasse, jardin, …), exposé à l'Est, au Sud ou à l'Ouest.
- L'éclairage public, au sein de l'opération,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

5/ ORGANISATIONS DES DEPLACEMENTS

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

- La voie interne à l'opération devra faire l'objet d'un traitement qualitatif et être adaptée aux futurs usages, tout en veillant à limiter leur emprise et à rester dans une configuration de voie rurale.
- La voie nouvellement créée se connectera sur le travers de Lescout et sur l'aire de retournement du lotissement adjacent. Une possibilité d'extension vers l'est devra être préserver en vue d'un futur développement.
- L'ensemble des constructions sera desservi par les voies nouvellement créées.
- La voie et les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future.

Schéma illustratif



B. BESOINS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

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

C. DESSERTE PAR LES TRANSPORTS EN COMMUN

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

6/ RESEAUX

A. EAU POTABLE

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

B. ASSAINISSEMENT

Eaux usées

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

Eaux pluviales

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

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

C. ELECTRICITE ET TELECOMMUNICATIONS

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

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

D. DEFENSE INCENDIE

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

Communauté de Communes SOR & AGOUT

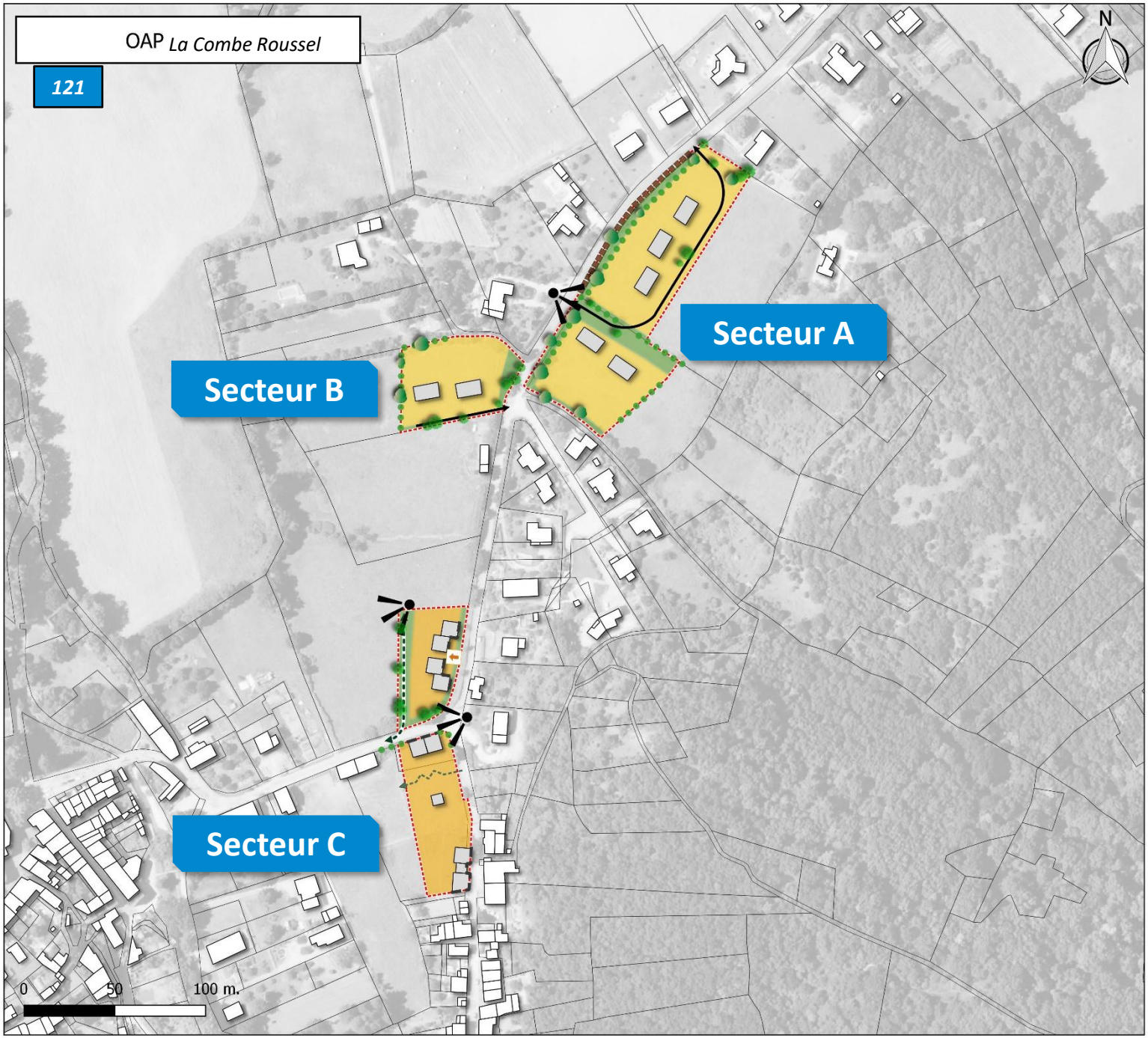
PLUi

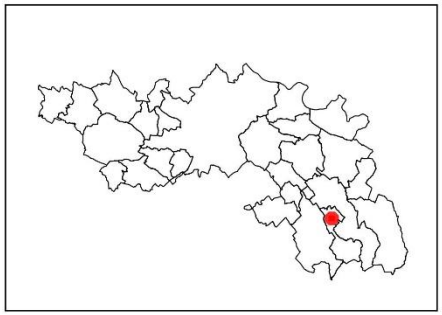
Plan Local d'Urbanisme intercommunal

Massaguel

OAP *La Combe Roussel*

121





Commune de Massaguel

Type d'OAP: habitat
Type de zone du PLU: AU
Surface de l'OAP: 2.26 ha.

Légende

- Périmètre de l'OAP
- Simulation du bâti

Eléments surfaciques

- Secteur à dominante d'habitat individuel pavillonnaire densité faible
- Secteur à dominante d'habitat individuel groupé ou mitoyen densité moyenne
- Espace public et partagé végétal

Eléments linéaires

- Front bâti
- Haies et espaces de transition paysagère à créer
- Muret en pierre / soubassement à préserver ou à créer
- Voie de desserte locale
- Réseau de promenades et modes doux
- Perméabilité bâti

Eléments ponctuels

- Arbres à implanter ou à préserver
- Arbres implantés en accompagnement de la voirie
- Mutualisation des entrées

La simulation du bâti est uniquement indicative/illustrative et n'a aucune portée règlementaire.

Maître d'ouvrage: Communauté de Communes du Sor et de l'Agout / Mission: Elaboration du PLUi / Sources: BD Topo® BD Parcellaire® BD Ortho® : Institut National de l'Information Géographique et forestière© / Réalisation: Citadia Conseil le 19/11/2018

2/ ELEMENTS DE PROGRAMMATION

A. MIXITE FONCTIONNELLE

Le secteur est à vocation mixte à dominante résidentielle et accueillera des constructions à usage de logement. Il s'agît de conforter un espace à vocation résidentielle à proximité du centre bourg.

Interdictions	Limitations
Les destinations et sous-destinations suivantes sont <u>interdites</u>	Les destinations et sous-destinations suivantes sont <u>autorisées sous conditions</u> décrites ci-dessous :
▪ cinéma ▪ industrie ▪ exploitation agricole et forestière	▪ Les constructions et bâtiments liés à l'artisanat et commerce de détail et au commerce de gros d'une surface plancher maximale de 300 m² sous réserve de l'application de la législation sur les installations classées et à condition qu'ils n'entraînent pour le voisinage aucune insalubrité, ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens. ▪ Les construction et bâtiments liés à l'entrepôt s'ils sont liés à l'artisanat et au commerce de détail.

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

Phases	Secteurs A	Secteurs B	Secteurs C
1/Echéancier	L'échéancier prévisionnel permet une ouverture à l'urbanisation du secteur à court terme, à partir de l'approbation du PLU intercommunal.		
2/Modalités d'ouverture à l'urbanisation	Les constructions sont autorisées au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par la présente OAP.		
3/Programmation			
Forme urbaine	Logement individuel pavillonnaire de faible densité	Logement individuel pavillonnaire de faible densité	Logement individuel groupé de moyenne densité
Nbre de lgts	3 à 6	1 à 3	7 à 12
Densité nette	18 à 30	7 à 12	7 à 12

Il est attendu 8 à 18 logements à l'échelle de l'opération, soit une densité nette moyenne de l'ordre de 10 à 20 logements par hectare. Une mixité des formes urbaines est attendue avec :

- ✓ entre 6 et 12 logements correspondant à un habitat individuel pur de faible densité (densité nette moyenne de l'ordre de 7 à 12 lgt/ha)
- ✓ entre 12 et 20 logements correspondant à un habitat individuel groupé de densité moyenne (densité nette moyenne de l'ordre de 18 à 30 lgt/ha)

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

C. MIXITE SOCIALE

Non règlementé

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

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

Traitement des espaces partagés

- De manière générale, il conviendra de porter une réflexion sur le traitement paysager de l'ensemble du périmètre de l'OAP.
- Les espaces partagés sont composés de la voirie, de bandes paysagères et d'un espace public. Le caractère végétal de ces espaces sera donc privilégié.
- Des espaces libres communs seront plantés et aménagés éventuellement en aires de jeux. Leur superficie sera adaptée à l'importance de l'opération et à leur situation par rapport aux espaces publics existants.

Volumétrie et implantation des constructions

Hauteur des constructions :

- La hauteur maximale des constructions d'habitat individuel pavillonnaire sera RdC
- La hauteur maximale des constructions d'habitat individuel groupé sera R+2

Implantation des constructions :

- L'implantation des constructions sera travaillée pour permettre la création de logements économes en énergie. Les orientations au sud seront privilégiées.

Logement individuel groupé :

- Au moins une façade des constructions principales sera implantée à l'alignement aux voies et emprises publiques pour le secteur C. Dans le cas du secteur B, l'alignement peut se faire au niveau des entrées mutualisées. L'esprit de la règle vise à inscrire les opération en continuité du tissu bâti existant notamment avec les fronts de rue obsvervés le long de la rue de la Tapinarie et dans le centre bourg.
- Les constructions principales seront implantées sur une limite séparative latérale. Une mitoyenneté des constructions par le garage est priviligiée. Idéalement, la continuité urbaine sera limitée à deux logements consécutifs de manière à assurer une perméabilité du bâti comme indiqué sur le schéma d'aménagement.

Logement individuel pavillonnaire :

- Au moins une façade des constructions principales sera implantée avec retrait de l'ordre de 5 à 20 mètres par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou à créer, priorité étant donné à la voie interne de l'opération.
- Les constructions peuvent être édifiées en retrait des limites séparatives latérales et de fond de parcelle ou sur une limite séparative latérale. En cas de retrait, celui-ci sera fixé entre 3 et 10 m par rapport à l'une des limites latérales pour permettre un éventuel redécoupage parcellaire à plus long terme.

Ces règles générales d'implantation ne concernent pas :

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

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

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

B. PRINCIPES DE QUALITE ARCHITECTURALE

- Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne peuvent porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Les références architecturales étrangères à la région (colonnes grecques, maison basque, maisons en fustes, etc.) sont formellement proscrites et l'architecture s'inspirera plutôt des codes de l'architecture locale (cf référentiel).
- Les matériaux prévus pour être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) ne peuvent être utilisés à nus et devront être recouverts sans délais.
- Les ouvrages techniques des constructions (groupes extérieurs de chauffage, climatisation, ...) ne devront pas, sauf impossibilité technique, être perceptibles depuis les voies et espaces publiques.

FACADES

Les tons des façades, en dehors des matériaux naturels, devront être des teintes proches des teintes de l'architecture traditionnelle du village permettant une inscription au site environnant.

Les teintes vives des façades en dehors de toute conception contemporaine intégrée à l'environnement ne sont pas autorisées.

Le blanc et le noir sont interdits. Les teintes criardes et les tons vifs sont à proscrire pour les façades. Les teintes pastels seront privilégiées.

TOITURES

Les pentes des toitures neuves n'excéderont pas une pente de 35 %.

Les lignes d'égout et de faîtages devront respecter le sens le de la pente.

La tuile de terre cuite, posée à couvrant et à couvert, ou l'ardoise selon le contexte environnant, seront utilisées comme matériaux de couvertures pour les toitures en pente. D'autres métriaux pourront être acceptées dans le cadre d'une architecture contemporaine sous réserve d'une justification de l'intégration paysagère du projet dans site environnant).

L'intégration d'éléments producteurs d'eau chaude sanitaire ou d'électricité photovoltaïque devra veiller à s'intégrer au bâti (intégration dans le plan de toiture, sans surélévation).

CLOTURES

Les clôtures végétalisées sont à privilégiés et les haies devront être composées d'essences locales et diversifiées.

D'une manière générale, les clôtures, lorsqu'elles sont maçonnées, elles seront maçonnées et enduites de façon cohérente à l'échelle du quartier et de l'environnement local.

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

La hauteur des parties maçonnées des clôtures et limitée à 1,30 mètres en façade sur rue et à 1,50 mètres sur les limites séparatives.

La hauteur totale des clôtures est limitée à 1,50 mètres en façade sur rue et à 1,80 mètres sur les limites séparatives. Les piliers de portail peuvent être d'une hauteur supérieure. Les portails devront être implantées avec un recul minimal de 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques.

Les coffrets, compteurs, boites aux lettres doivent être intégrés dans la composition des clôtures de façon uniforme sur le secteur.

C. PRINCIPES PATRIMONIAUX ET PAYSAGERS

- Le traitement paysager entre le secteur de projet et les zones d'habitat adjacentes devra être pensé pour assurer l'intégration des nouvelles constructions dans le tissu urbain environnant ainsi qu'en lien avec les espaces agricoles.
- Les espaces extérieurs et des accès aux logements devront être traités de façon qualitative, en veillant à garantir une cohérence globale à l'échelle de l'opération (les espaces libres de constructions seront maintenus le plus possible en espaces végétalisés).
- Les différentes poches de stationnements devront faire l'objet d'un traitement paysager qualitatif. Pour garantir une gestion optimale des eaux de pluies, il convient de privilégier des aménagements perméables pour les places de stationnement.
- Dans le secteur A, le mur de soubassement devra être préservé et mis en valeur avec une bande paysagère afin d'amorcer l'entrée de village. Une autre bande paysagère sera préservé dans l'axe de la voie d'entrée afin d'ouvrir les vues sur le paysage.
- Dans le secteur B, une bande paysagère sera créée sur la franges ouest de l'opération afin de garantir une transition douce entre le secteur d'habitat et le secteur agricole. Un espace public sera créé afin de profiter des vues sur le village.

4/ QUALITE ENVIRONNEMENTALE ET PREVENTION DES RISQUES

A. CONTINUITES ECOLOGIQUES (RESERVOIRS ET CORRIDORS)

- Non concerné

B. GESTION DES EAUX PLUVIALES

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

C. GESTION DES RISQUES ET DES NUISANCES

- Non concerné

D. ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

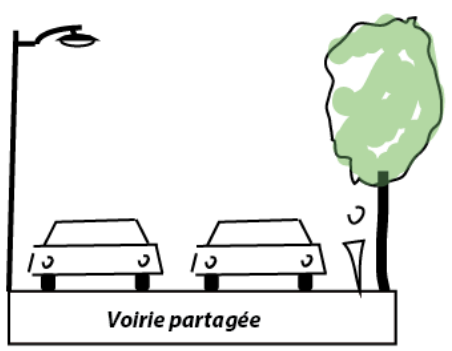
- Les nouvelles constructions devront prendre en compte les règlementations thermiques en vigueur pour assurer un confort d'habiter. Les logements veilleront à intégrer un espace de vie extérieur (terrasse, jardin, …), exposé à l'Est, au Sud ou à l'Ouest.
- L'éclairage public, au sein de l'opération,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

5/ ORGANISATIONS DES DEPLACEMENTS

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

- Les voies internes à l'opération devront faire l'objet d'un traitement qualitatif et être adaptées aux futurs usages, tout en veillant à limiter leur emprise et à rester dans une configuration de voie rurale.
- Le secteur A sera desservi par une voie en double sens se connectant sur la route des Rigous et formant une boucle avec celle-ci.
- Le secteur B sera desservi par la route des Rigous ainsi qu'une voie en impasse avec aire de retournement permettant de laisser une possibilité de développer la zone à l'ouest de l'opération. Le secteur sera maillé par des cheminements doux (pointillés verts).
- Le secteur C est desservi par les voiries existantes.
- Les voies et accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future.

Schémas illustratifs



B. BESOINS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

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

C. DESSERTE PAR LES TRANSPORTS EN COMMUN

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

6/ RESEAUX

A. EAU POTABLE

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

B. ASSAINISSEMENT

Eaux usées

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

Eaux pluviales

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

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

C. ELECTRICITE ET TELECOMMUNICATIONS

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

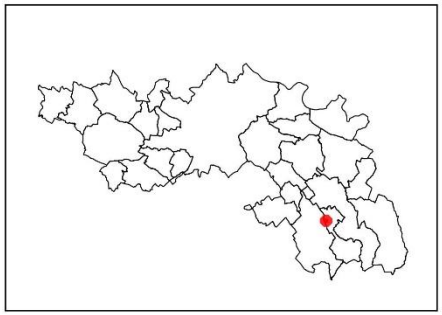
Les réseaux et branchement seront idéalement réalisés en souterrain. En cas d'impossibilité, les câbles seront scellés ou encastrés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

D. DEFENSE INCENDIE

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

OAP Le Cimetière

122



Commune de Massaguel

Type d'OAP:
Type de zone du PLU: AU
Surface de l'OAP: 0,4 ha

Légende

- Périmètre de l'OAP
- Simulation du bâti

Eléments surfaciques

- Secteur à dominante d'habitat individuel pavillonnaire densité faible
- Espace à végétaliser

Eléments linéaires

- Voie de desserte locale

Eléments ponctuels

- Element végétal à préserver
- Arbres à implanter ou à préserver
- Arbres implantés en accompagnement de la voirie

La simulation du bâti est uniquement indicative/illustrative et n'a aucune portée règlementaire.

Maître d'ouvrage: Communauté de Communes du Sor et de l'Agout / Mission: Elaboration du PLUi / Sources: BD Topo® BD Parcellaire® BD Ortho® : Institut National de l'Information Géographique et forestière© / Réalisation: Citadia Conseil le 19/11/2018

2/ ELEMENTS DE PROGRAMMATION

A. MIXITE FONCTIONNELLE

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

Interdictions	Limitations
Les destinations et sous-destinations suivantes sont interdites	Les destinations et sous-destinations suivantes sont autorisées sous conditions décrites ci-dessous :
▪ cinéma ▪ industrie ▪ exploitation agricole et forestière	▪ Les constructions et bâtiments liés à l'artisanat et commerce de détail et au commerce de gros d'une surface plancher maximale de 300 m² sous réserve de l'application de la législation sur les installations classées et à condition qu'ils n'entraînent pour le voisinage aucune insalubrité, ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens. ▪ Les construction et bâtiments liés à l'entrepôt s'ils sont liés à l'artisanat et au commerce de détail.

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

1/Echéancier	**L'échéancier prévisionnel permet une ouverture à l'urbanisation du secteur à court terme, à partir de l'approbation du PLU intercommunal.**
2/Modalités d'ouverture à l'urbanisation	Les constructions sont autorisées au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par la présente OAP.
3/Programmation	
Forme urbaine	Logement individuel pavillonnaire de faible densité
Nbre de lgts	2 à 4
Densité nette	5 à 10

- Il est attendu 2 à 4 logements, soit une densité nette moyenne de l'ordre 10 à 16 logements par hectare. Cette densité moyenne s'apprécie à l'échelle globale du secteur (des lots de plus petite taille et offrant un bâti plus resserré pourront être proposés). Une mixité des formes urbaines est attendue avec :
  - ✓ entre 2 et 4 logements correspondant à un habitat individuel pur de faible densité (densité nette moyenne de l'ordre de 5 à 10 lgt/ha)

C. MIXITE SOCIALE

Non règlementé

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

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

Traitement des espaces partagés

- De manière générale, il conviendra de porter une réflexion sur le traitement paysager de l'ensemble du périmètre de l'OAP.
- Les espaces partagés sont limités à la voirie. Un caractère végétal de ces espaces sera donc privilégié.

Volumétrie et implantation des constructions

Hauteur des constructions :

- La hauteur maximale des constructions d'habitat individuel groupé sera R+1.

Implantation des constructions :

- L'implantation des constructions sera travaillée pour permettre la création de logements économes en énergie. Les orientations au sud seront privilégiées.

Logement individuel groupé :

- Au moins une façade des constructions principales sera implantée à l'alignement aux voies et emprises publiques. L'esprit de la règle vise à prolonger les fronts de rue tel qu'observés dans le bourg afin d'assurer une continuité entre cet espace et l'opération. En cas de nécessité d'aménagement de places de stationnement donnant sur la voie publique, la recherche d'alignement se fera par rapport à cet espace de stationnement.
- Les constructions principales seront implantées sur une limite séparative latérale ou sur les deux. Une mitoyenneté des constructions par le garage est priviligiée. Idéalement, la continuité urbaine sera limitée à quatre logements consécutifs de manière à assurer une perméabilité du bâti comme indiqué sur le schéma d'aménagement.

Logement individuel pavillonnaire :

- Au moins une façade des constructions principales sera implantée à l'alignement ou unavec retrait de l'ordre de 10 mètres par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou à créer, priorité étant donné à la voie interne de l'opération.
- Les constructions peuvent être édifiées en retrait des limites séparatives latérales et de fond de parcelle ou sur une limite séparative latérale. En cas de retrait, celui-ci sera fixé entre 3 et 10 m par rapport à l'une des limites latérales pour permettre un éventuel redécoupage parcellaire à plus long terme.

Ces règles générales d'implantation ne concernent pas :

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

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

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

B. PRINCIPES DE QUALITE ARCHITECTURALE

- Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne peuvent porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Les références architecturales étrangères à la région (colonnes grecques, maison basque, maisons en fustes, etc.) sont formellement proscrites et l'architecture s'inspirera plutôt des codes de l'architecture locale (cf référentiel).
- Les matériaux prévus pour être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) ne peuvent être utilisés à nus et devront être recouverts sans délais.
- Les ouvrages techniques des constructions (groupes extérieurs de chauffage, climatisation, ...) ne devront pas, sauf impossibilité technique, être perceptibles depuis les voies et espaces publiques.

FACADES

Les tons des façades, en dehors des matériaux naturels, devront être des teintes proches des teintes de l'architecture traditionnelle du village permettant une inscription au site environnant.

Les teintes vives des façades en dehors de toute conception contemporaine intégrée à l'environnement ne sont pas autorisées.

Le blanc et le noir sont interdits. Les teintes criardes et les tons vifs sont à proscrire pour les façades. Les teintes pastels seront privilégiées.

TOITURES

Les pentes des toitures neuves n'excéderont pas une pente de 35 %.

Les lignes d'égout et de faîtages devront respecter le sens le de la pente.

La tuile de terre cuite, posée à couvrant et à couvert, ou l'ardoise selon le contexte environnant, seront utilisées comme matériaux de couvertures pour les toitures en pente. D'autres métriaux pourront être acceptées dans le cadre d'une architecture contemporaine sous réserve d'une justification de l'intégration paysagère du projet dans site environnant).

L'intégration d'éléments producteurs d'eau chaude sanitaire ou d'électricité photovoltaïque devra veiller à s'intégrer au bâti (intégration dans le plan de toiture, sans surélévation).

CLOTURES

Les clôtures végétalisées sont à privilégiés et les haies devront être composées d'essences locales et diversifiées.

D'une manière générale, les clôtures, lorsqu'elles sont maçonnées, elles seront maçonnées et enduites de façon cohérente à l'échelle du quartier et de l'environnement local.

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

La hauteur des parties maçonnées des clôtures et limitée à 1,30 mètres en façade sur rue et à 1,50 mètres sur les limites séparatives.

La hauteur totale des clôtures est limitée à 1,50 mètres en façade sur rue et à 1,80 mètres sur les limites séparatives. Les piliers de portail peuvent être d'une hauteur supérieure. Les portails devront être implantées avec un recul minimal de 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques.

Les coffrets, compteurs, boites aux lettres doivent être intégrés dans la composition des clôtures de façon uniforme sur le secteur.

C. PRINCIPES PATRIMONIAUX ET PAYSAGERS

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

4/ QUALITE ENVIRONNEMENTALE ET PREVENTION DES RISQUES

A. CONTINUITES ECOLOGIQUES (RESERVOIRS ET CORRIDORS)

- Non concerné

B. GESTION DES EAUX PLUVIALES

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

C. GESTION DES RISQUES ET DES NUISANCES

- Non concerné

D. ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

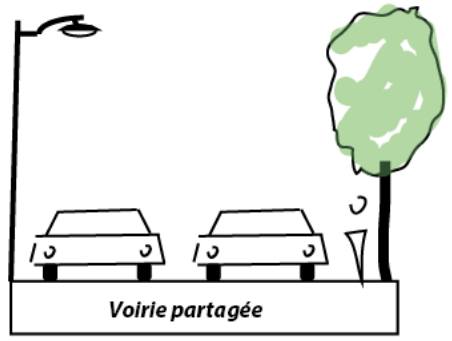
- Les nouvelles constructions devront prendre en compte les règlementations thermiques en vigueur pour assurer un confort d'habiter. Les logements veilleront à intégrer un espace de vie extérieur (terrasse, jardin, …), exposé à l'Est, au Sud ou à l'Ouest.
- L'éclairage public, au sein de l'opération,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

5/ ORGANISATIONS DES DEPLACEMENTS

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

- Les voies internes à l'opération devront faire l'objet d'un traitement qualitatif (voie arborée et végétalisée), en veillant à limiter leur emprise et à rester dans une configuration de voie rurale.
- L'ensemble des constructions sera desservi par la rue du Cimetière qui sera prolongée au nord pour desservir les constructions au nord. Une voie se connectant sur la rue de Cimetière sera créer afin d'anticiper un futur développement à l'est de la zone.
- Les voies et accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future.

Schéma illustratif



B. BESOINS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

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

C. DESSERTE PAR LES TRANSPORTS EN COMMUN

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

6/ RESEAUX

A. EAU POTABLE

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

B. ASSAINISSEMENT

Eaux usées

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

Eaux pluviales

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

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

C. ELECTRICITE ET TELECOMMUNICATIONS

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

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

D. DEFENSE INCENDIE

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

Communauté de Communes SOR & AGOUT

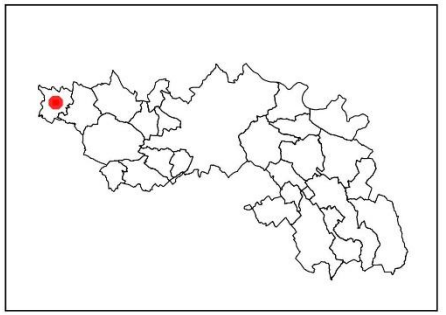
PLUi

Plan Local d'Urbanisme intercommunal

Maurens-Scopont

OAP Le Bourg

132



Commune de Maurens-Scopont

Type d'OAP:
Type de zone du PLU: AU
Surface de l'OAP: 3.7 ha.

Légende

- Périmètre de l'OAP

Eléments surfaciques

- Secteur à dominante d'habitat individuel pavillonnaire densité faible
- Secteur à dominante d'habitat individuel groupé ou mitoyen densité moyenne
- Espace public et partagé minéral

Eléments linéaires

- Front bâti
- Création d'ouvrages hydrauliques (noue)
- Voie secondaire
- Voie de desserte locale
- Voie de desserte locale

Eléments ponctuels

- Aire de retournement
- Aire de stationnement public
- Création d'ouvrage hydraulique
- Arbres à implanter ou à préserver
- Arbres implantés en accompagnement de la voirie

Phasage

Maître d'ouvrage: Communauté de Communes du Sor et de l'Agout / Mission: Elaboration du PLUi / Sources: BD Topo® BD Parcellaire® BD Ortho® : Institut National de l'Information Géographique et forestière© / Réalisation: Citadia Conseil le 19/11/2018

2/ ELEMENTS DE PROGRAMMATION

A. MIXITE FONCTIONNELLE

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

Interdictions	Limitations
Les destinations et sous-destinations suivantes sont interdites	Les destinations et sous-destinations suivantes sont autorisées sous conditions décrites ci-dessous :
▪ cinéma ▪ industrie ▪ exploitation agricole et forestière	▪ Les constructions et bâtiments liés à l'artisanat et commerce de détail et au commerce de gros d'une surface plancher maximale de 300 m² sous réserve de l'application de la législation sur les installations classées et à condition qu'ils n'entraînent pour le voisinage aucune insalubrité, ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens. ▪ Les construction et bâtiments liés à l'entrepôt s'ils sont liés à l'artisanat et au commerce de détail.

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

	Phase 2	Phase 3	Phase 4	Phase 5
1/Echéancier	L'échéancier prévisionnel permet une ouverture à l'urbanisation du secteur à court terme, à partir de l'approbation du PLU intercommunal.			
2/Modalités d'ouverture à l'urbanisation	Les constructions sont autorisées dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble. L'opération d'ensemble pourra être réalisées en 5 tranches selon les phases décrites. La réalisation de l'aménagement et des constructions associées à chacune des phases ne sera autorisée que sous réserve que ne soient pas compromis l'aménagement cohérent ou les possibilités techniques et financières d'utilisation future de l'ensemble du site à des fins urbaines. La phase 1 est prioritaire au vue des équipements présents au sein de celle-ci. Les phases suivantes peuvent être réalisées sans lien ou ordre préalable.			
3/Programmation				

Forme urbaine	(1)	(2)	(1)	(2)	Espace public et équipement sportif	Logement individuel pavillonnaire de faible densité
Nbre de lgts	1 à 3	2 à 4	2 à 4	2 à 4		13 à 20
Densité nette	4 à 12	9 à 18	4 à 12	9 à 18		8 à 12

- Il est attendu 24 à 38 logements à l'échelle de l'opération, soit une densité nette moyenne de l'ordre de 8 à 12 logements par hectare. Une mixité des formes urbaines est attendue avec :
  - ✓ entre 20 et 30 logements correspondant à un habitat individuel pur de faible densité (densité nette moyenne de l'ordre de 4 à 12 lgt/ha)
  - ✓ entre 4 et 8 logements correspondant à un habitat individuel groupé de densité moyenne (densité nette moyenne de l'ordre de 9 à 18 lgt/ha)

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

C. MIXITE SOCIALE

Non règlementé

(1) Logement individuel pavillonnaire de faible densité
(2) Logement individuel pavillonnaire de moyenne densité

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

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

Traitement des espaces partagés

- De manière générale, il conviendra de porter une réflexion sur le traitement paysager de l'ensemble du périmètre de l'OAP.
- Les espaces partagés sont composés de la voirie et d'espace public assurant la gestion des eaux de pluies. Un caractère végétal de ces espaces sera donc privilégié en veillant à limiter l'imperméabilisation.
- Une trame verte permettra d'assurer la transition entre l'espace de centre bourg et le secteur pavillonnaire.

Volumétrie et implantation des constructions

Hauteur des constructions :

- La hauteur maximale des constructions d'habitat individuel pavillonnaire sera R+1
- La hauteur maximale des constructions d'habitat individuel groupé sera R+2

Implantation des constructions :

- L'implantation des constructions sera travaillée pour permettre la création de logements économes en énergie. Les orientations au sud seront privilégiées.

Logement individuel groupé :

- Au moins une façade des constructions principales sera implantée par rapport à l'alignement aux voies et emprises publiques ou avec un retrait maximal de l'ordre de 5 m. L'esprit de la règle vise à renforcer l'identité du centre-bourg.
- Les constructions principales seront implantées sur une limite séparative latérale. Une mitoyenneté des constructions par le garage est priviligiée. Idéalement, la continuité urbaine sera limitée à quatre logements consécutifs de manière à assurer une perméabilité du bâti comme indiqué sur le schéma d'aménagement.

Logement individuel pavillonnaire :

- Au moins une façade des constructions principales sera implantée à l'alignement ou avec retrait maximal de l'ordre de 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou à créer, priorité étant donné à la voie interne de l'opération.
- Les constructions peuvent être édifiées en retrait des limites séparatives latérales et de fond de parcelle ou sur une limite séparative latérale. En cas de retrait, celui-ci sera fixé entre 3 et 10 m par rapport à l'une des limites latérales pour permettre un éventuel redécoupage parcellaire à plus long terme.

Ces règles générales d'implantation ne concernent pas :

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

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

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

B. PRINCIPES DE QUALITE ARCHITECTURALE

- Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne peuvent porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Les références architecturales étrangères à la région (colonnes grecques, maison basque, maisons en fustes, etc.) sont formellement proscrites et l'architecture s'inspirera plutôt des codes de l'architecture locale (cf référentiel).
- Les matériaux prévus pour être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) ne peuvent être utilisés à nus et devront être recouverts sans délais.
- Les ouvrages techniques des constructions (groupes extérieurs de chauffage, climatisation, ...) ne devront pas, sauf impossibilité technique, être perceptibles depuis les voies et espaces publiques.

FACADES

Les tons des façades, en dehors des matériaux naturels, devront être des teintes proches des teintes de l'architecture traditionnelle du village permettant une inscription au site environnant.

Les teintes vives des façades en dehors de toute conception contemporaine intégrée à l'environnement ne sont pas autorisées.

Le blanc et le noir sont interdits. Les teintes criardes et les tons vifs sont à proscrire pour les façades. Les teintes pastels seront privilégiées.

TOITURES

Les pentes des toitures neuves n'excéderont pas une pente de 35 %.

Les lignes d'égout et de faîtages devront respecter le sens le de la pente.

La tuile de terre cuite, posée à couvrant et à couvert, ou l'ardoise selon le contexte environnant, seront utilisées comme matériaux de couvertures pour les toitures en pente. D'autres métriaux pourront être acceptées dans le cadre d'une architecture contemporaine sous réserve d'une justification de l'intégration paysagère du projet dans site environnant).

L'intégration d'éléments producteurs d'eau chaude sanitaire ou d'électricité photovoltaïque devra veiller à s'intégrer au bâti (intégration dans le plan de toiture, sans surélévation).

CLOTURES

Les clôtures végétalisées sont à privilégiés et les haies devront être composées d'essences locales et diversifiées.

D'une manière générale, les clôtures, lorsqu'elles sont maçonnées, elles seront maçonnées et enduites de façon cohérente à l'échelle du quartier et de l'environnement local.

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

Les clôtures maçonnées ne sont pas autorisées à l'exception des piliers de portails prolongés de murets de 1 m de hauteur et 2 m de longueur maximum afin d'intégrer les compteurs et boites à lettres.

Les clôtures pourront être grillagées et seront obligatoirement végétalisées (essences locales). La hauteur totale des clôtures est limitée à 1,50 mètres en façade sur rue et à 1,80 mètres sur les limites séparatives.

C. PRINCIPES PATRIMONIAUX ET PAYSAGERS

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

4/ QUALITE ENVIRONNEMENTALE ET PREVENTION DES RISQUES

A. CONTINUITES ECOLOGIQUES (RESERVOIRS ET CORRIDORS)

- Non concerné

B. GESTION DES EAUX PLUVIALES

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

C. GESTION DES RISQUES ET DES NUISANCES

- Un traitement spécifique sera réalisée le long de la 35 avec la création d'un alignement d'arbres et la préservation d'une bande enherbée afin de prendre en compte les nuisances liées au trafic routier important sur cet axe.

D. ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

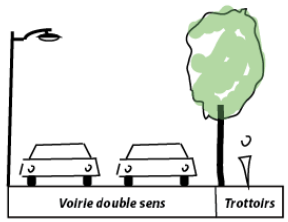
- Les nouvelles constructions devront prendre en compte les règlementations thermiques en vigueur pour assurer un confort d'habiter. Les logements veilleront à intégrer un espace de vie extérieur (terrasse, jardin, …), exposé à l'Est, au Sud ou à l'Ouest.
- L'éclairage public, au sein de l'opération,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

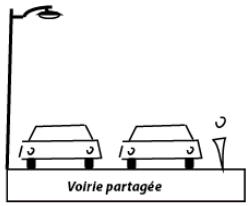
5/ ORGANISATIONS DES DEPLACEMENTS

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

- Les voies internes à l'opération devront faire l'objet d'un traitement qualitatif et être adaptées aux futurs usages, tout en veillant à limiter leur emprise et à rester dans une configuration de voie rurale.
- Une voie principale en double sens se connectera sur la rue de la serre et sur la rue d'en Barthou. Elle sera complétée par de voie de desserte locale en impasse. Une troisième voie sera créée pour permettre un futur développement à l'est de l'opération.
- L'opération sera maillé par un réseau de voies douces (pointillés verts).
- L'ensemble des constructions sera desservi par les nouvelles voies créées.
- Les voies et accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future.

Schémas illustratifs





B. BESOINS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

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

C. DESSERTE PAR LES TRANSPORTS EN COMMUN

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

6/ RESEAUX

A. EAU POTABLE

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

B. ASSAINISSEMENT

Eaux usées

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

Eaux pluviales

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

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

C. ELECTRICITE ET TELECOMMUNICATIONS

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

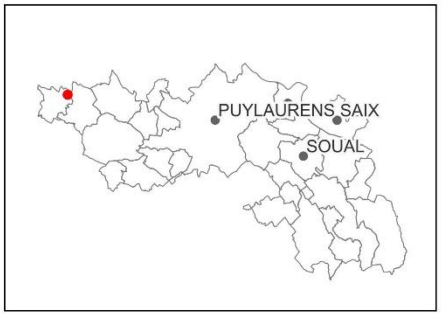
Les réseaux et branchement seront idéalement réalisés en souterrain. En cas d'impossibilité, les câbles seront scellés ou encastrés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

D. DEFENSE INCENDIE

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

OAP Domaine de Combe-Ramond

131



Commune de Maurens-Scopont

Type d'OAP:
Type de zone du PLU: AU
Surface de l'OAP 11,1 ha

Légende

Périmètre de l'OAP

Eléments surfaciques

Secteur à dominante d'activité touristique

Espace public et partagé végétal

Eléments linéaires

Haies et espaces de transition paysagère à créer

Voie de desserte locale

Eléments ponctuels

Element végétal à préserver

Maître d'ouvrage: Communauté de Communes du Sor et de l'Agout / Mission: Révision allégée n°2 du PLUi / Sources: BD Topo® BD Parcellaire® BD Ortho® : Institut National de l'Information Géographique et forestière© / Réalisation: Citadia Conseil

2/ ELEMENTS DE PROGRAMMATION

A. MIXITE FONCTIONNELLE

Le secteur est à vocation touristique et de loisirs. Il s'agit de conforter la vocation touristique de ce secteur existant à vocation touristique et en lien avec la proximité du lac de Geignes.

Interdictions	Limitations
Les destinations et sous-destinations suivantes sont interdites	Les destinations et sous-destinations suivantes sont autorisées sous conditions décrites ci-dessous :
▪ les destinations suivantes : exploitation agricole et forestière ▪ les sous destinations suivantes : hébergement, commerce de gros, cinéma, locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou de leurs délégataires, locaux techniques et industriels des administrations publiques ou de leurs délégataires, établissements d'enseignement, établissements de santé ou d'action sociale, industrie, entrepôt, centre de congrès et d'exposition	▪ Les constructions à usage de logement sont autorisées si une présence permanente est nécessaire à l'activité. Elles sont limitées à un seul logement de fonction par unité foncière. ▪ Les constructions et bâtiments à caractère d'artisanat et commerce de détail, d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, de bureau directement liés à la vocation touristique et de loisirs du secteur.

B. ECHEANCIER D'OUVERTURE A L'URBANISATION

	Secteur
1/Echéancier	L'échéancier prévisionnel permet une ouverture à l'urbanisation du secteur à court terme, à partir de l'approbation du PLU intercommunal.
2/Modalités d'ouverture à l'urbanisation	Les constructions sont autorisées au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par la présente OAP.
3/Programmation	
Forme urbaine	Secteur touristique et de loisirs

C. MIXITE SOCIALE

Non règlementé

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

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

Traitement des espaces partagés

- De manière générale, il conviendra de porter une réflexion sur le traitement paysager du périmètre de l'OAP.
- Les aires éventuelles de dépôt et stockage seront disposées en face arrière du bâtiment et/ou masquées à la vue.
- Les espaces non bâtis ne servant ni à la circulation, ni au stationnement ni aux surfaces d'exposition ou de stockage, devront être engazonnés ou plantés.

Volumétrie et implantation des constructions

Hauteur des constructions :

- La hauteur maximale des constructionsest limitée à 10 mètres.

Adaptation au sol :

- Une attention particulière sera apportée à l'adaptation de la construction à la pente (cf. référentiel).

Implantation des constructions :

- L'implantation des constructions sera travaillée pour permettre la création de logements économes en énergie. Les orientations au sud seront privilégiées.

- Les constructions seront implantées à une distance minimale de 5 mètres par rapport aux voies, emprises publiques et limites séparatives.

B. PRINCIPES DE QUALITE ARCHITECTURALE

- Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne peuvent porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Les matériaux prévus pour être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) ne peuvent être utilisés à nus et devront être recouverts sans délais.
- Les ouvrages techniques des constructions (groupes extérieurs de chauffage, climatisation, ...) ne devront pas, sauf impossibilité technique, être perceptibles depuis les voies et espaces publiques.

FACADES	Les façades enduites (matériaux et coloris) doivent être en harmonie avec le bâti riverain. Les teintes pastels seront privilégiées suivant le nuancier annexé au rapport de présentation. La couleur blanche est interdite. Est interdit l'emploi brut, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit. L'utilisation du bois en façades des constructions est autorisée. Les teintes criardes et les tons vifs sont à proscrire pour les menuiseries extérieures et les volets. Les teintes pastels seront privilégiées suivant le nuancier annexé au rapport de présentation.
TOITURES	Les toitures doivent être de préférence recouvertes de tuile de surface courbe et de teinte claire. La pente maximale des toitures devra être de 35%.
CLOTURES	La clôture n'est pas obligatoire. Quand ils existent, les murs de clôture en appareillage de pierres, seront maintenus et mis en valeur. Si des clôtures sont réalisées, celles-ci doivent présenter un aspect en harmonie avec la construction et les matériaux et avec le caractère du lieu. Dans la zone inondable repérée au document graphique selon la légende, si des clôtures sont réalisées, elle devront être conformes au règlement du PPRi.

C. PRINCIPES PATRIMONIAUX ET PAYSAGERS

- Les espaces extérieurs et les accès devront être traités de façon qualitative, en veillant à garantir une cohérence globale à l'échelle de l'opération (les espaces libres de constructions seront maintenus le plus possible en espaces végétalisés).
- Les voies de dessertes locales seront idéalement végétalisées pour valoriser le cadre de vie du quartier.
- Sur les parcelles en limite avec l'espace agricole, des plantations denses et diversifiées formant une haie bocagère, devront être réalisées, afin de composer un écrin végétal entre la zone bâtie et la zone agricole.
- Les espaces de natures correspondant à des espaces boisés seront préservés et intégrés dans le futur aménagement de la zone.
- Sur la partie Nord Ouest, les aménagements s'appuieront sur le relief par une structure en « fer à cheval » permettant de valoriser le « cirque » qu'il organise. Sur cet espace, une implantation des constructions et emplacements touristiques est à privilégier sur la partie haute en arc de cercle et de laisser dégagée la partie en creux qui se prolonge en direction des boisements.
- Les emplacements touristiques ont vocation à être implantés en quinconce pour prendre en compte les visibilités.

4/ QUALITE ENVIRONNEMENTALE ET PREVENTION DES RISQUES

A. CONTINUITES ECOLOGIQUES (RESERVOIRS ET CORRIDORS)

- Les espaces de natures à préserver peuvent constituer un support de continuités écologiques (réservoirs) sur le principe de «pas japonais». Une attention particulière sera portée sur la perméabilité et l'interconnection de ces espaces.

B. GESTION DES EAUX PLUVIALES

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

C. GESTION DES RISQUES ET DES NUISANCES

- Pas de contrainte particulière

D. ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

- Les nouvelles constructions devront prendre en compte les règlementations thermiques en vigueur pour assurer un confort optimal.

- L'éclairage public, au sein de l'opération, n'est pas obligatoire. S'il est prévu, il devra être conçu pour limiter la consommation énergétique. L'installation devra permettre à la fois un changement d'intensité à certaines heures et la possibilité de « couper » un candélabre sur deux.

5/ ORGANISATIONS DES DEPLACEMENTS

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

- Les voies internes à l'opération devront faire l'objet d'un traitement qualitatif et être adaptées aux futurs usages, tout en veillant à limiter leurs emprises.
- Les voies devront intégrer dans le site en s'appuyant sur les courbes de niveau
  - dans sa partie Sud Ouest, tout en répondant à la nécessité de réaliser un bouclage des voiries.
  - Dans sa partie Nord Ouest, en organisation en « fer à cheval »
- Les voies et accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future.
- Le secteur sera connecté au réseau de maillage déjà existant et/ou situé à proximité, notamment en lien avec le Lac de Geignes.

B. BESOINS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, selon leur destination/sous-destination ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés. Les emplacements seront suffisamment dimensionnés et facilement accessibles.

C. DESSERTE PAR LES TRANSPORTS EN COMMUN

- Non concerné

6/ RESEAUX

A. EAU POTABLE

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

B. ASSAINISSEMENT

Eaux usées

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

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain devront permettre l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales. En cas d'absence du réseau collectif ou de réseau sous-dimensionné, les eaux pluviales seront collectées sur le terrain d'assiette du projet et leur rejet dans le réseau (canalisation ou fossé) sera différé au maximum pour limiter les risques de crues en aval (cf 4/B).

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

C. ELECTRICITE ET TELECOMMUNICATIONS

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

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

D. DEFENSE INCENDIE

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

Communauté de Communes SOR & AGOUT

PLUi

Plan Local d'Urbanisme intercommunal

Mouzens

Aucune Orientation d'Aménagement et de Programmation

Communauté de Communes SOR & AGOUT

PLUi

Plan Local d'Urbanisme intercommunal

Péchaudier

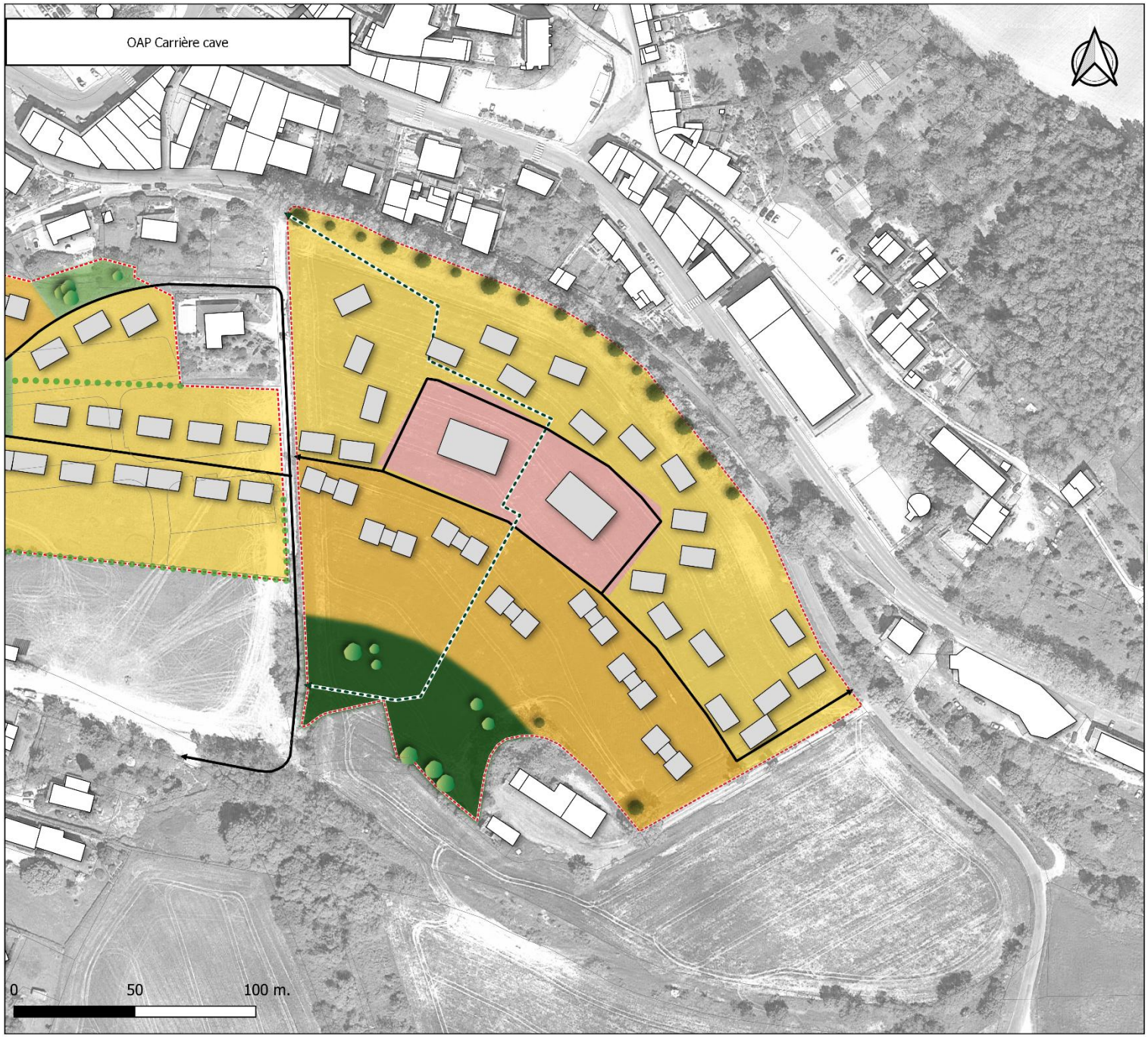
Aucune Orientation d'Aménagement et de Programmation

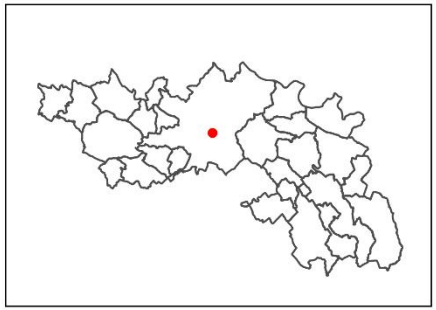
Communauté de Communes SOR & AGOUT

PLUi

Plan Local d'Urbanisme intercommunal

Puylaurens





Commune de Puylaurens

Type d'OAP: habitat
Type de zone du PLU: AU
Surface de l'OAP: 3.76 ha.

Légende

Périmètre de l'OAP
Simulation du bâti

Eléments surfaciques

Secteur à dominante d'habitat collectif densité faible
Secteur à dominante d'habitat individuel pavillonnaire densité faible
Secteur à dominante d'habitat individuel groupé ou mitoyen densité moyenne
Espace de nature à créer ou à préserver

Eléments linéaires

Voie de desserte locale
Voie de desserte locale
Réseau de promenades et modes doux

Eléments ponctuels

Arbres à implanter ou à préserver
Arbres implantés en accompagnement de la voirie

La simulation du bâti est uniquement indicative/illustrative et n'a aucune portée règlementaire.

Maître d'ouvrage: Communauté de Communes du Sor et de l'Agout / Mission: Elaboration du PLUi / Sources: BD Topo® BD Parcellaire® BD Ortho® : Institut National de l'Information Géographique et forestière© / Réalisation: Citadia Conseil

PUYLAURENS – « *Carrière cave* »

2/ ELEMENTS DE PROGRAMMATION

A. MIXITE FONCTIONNELLE

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

Interdictions	Limitations
Les destinations et sous-destinations suivantes sont <u>interdites</u>	Les destinations et sous-destinations suivantes sont <u>autorisées sous conditions</u> décrites ci-dessous :
▪ cinéma ▪ industrie ▪ exploitation agricole et forestière	▪ Les constructions et bâtiments liés à l'artisanat et commerce de détail et au commerce de gros d'une surface plancher maximale de 300 m² sous réserve de l'application de la législation sur les installations classées et à condition qu'ils n'entraînent pour le voisinage aucune insalubrité, ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens. ▪ Les construction et bâtiments liés à l'entrepôt s'ils sont liés à l'artisanat et au commerce de détail.

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

1/Echéancier	**L'échéancier prévisionnel permet une ouverture à l'urbanisation du secteur à court terme, à partir de l'approbation du PLU intercommunal.**
2/Modalités d'ouverture à l'urbanisation	Les constructions sont autorisées dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble.
3/Programmation	

Forme urbaine	(1)	(2)	(3)
Nbre de lgts	22 à 25	21 à 27	37 à 59
Densité nette	13 à 15	18 à 23	25 à 40

- Il est attendu 80 à 111 logements à l'échelle de l'opération, soit une densité nette moyenne de l'ordre de 24 à 32 logements par hectare. Une mixité des formes urbaines est attendue.

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

C. MIXITE SOCIALE

Non règlementé

(1) Logement individuel pavillonnaire de faible densité
(2) Logement individuel pavillonnaire de moyenne densité
(3) Logement collectif de moyenne densité

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

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

Traitement des espaces partagés

- De manière générale, il conviendra de porter une réflexion sur le traitement paysager de l'ensemble du périmètre de l'OAP.
- Les espaces partagés sont composés de la voirie et d'espaces publics assurant l'interface entre les constructions et la route nationale et d'espaces publics assurant l'aération du tissu urbain. Un caractère végétal de ces espaces sera donc privilégié. Au vue de la quantité d'espace public, un caractère minéral pourra être envisagé afin de varier les qualités de l'espace public et de rompre avec une possible monotonie.
- Les espaces libres et communs seront plantés et éventuellement aménagés en aires de jeux.

Volumétrie et implantation des constructions

Hauteur des constructions :

- La hauteur maximale des constructions d'habitat individuel pavillonnaire sera R+1
- La hauteur maximale des constructions d'habitat individuel groupé sera R+1
- La hauteur maximale des constructions d'habitat collectif sera R+1C

Implantation des constructions :

- L'implantation des constructions sera travaillée pour permettre la création de logements économes en énergie. Les orientations au sud seront privilégiées.

Logement collectif

- Au moins une façade des constructions principales sera implantéepar rapport à l'alignement aux voies et emprises publiques ou avec un retrait maximal de l'ordre de 5 m.
- Les constructions peuvent être édifiées en retrait des limites séparatives latérales et de fond de parcelle ou sur une limite séparative latérale. En cas de retrait, celui-ci sera au minimum de 10 m.

Logement individuel groupé :

- Au moins une façade des constructions principales sera implantéepar rapport à l'alignement aux voies et emprises publiques ou avec un retrait maximal de l'ordre de 5 m.
- Les constructions principales seront implantées sur une limite séparative latérale. Une mitoyenneté des constructions par le garage est priviligiée. Idéalement, la continuité urbaine sera limitée à quatre logements consécutifs de manière à assurer une perméabilité du bâti comme indiqué sur le schéma d'aménagement.

Logement individuel pavillonnaire :

- Au moins une façade des constructions principales sera implantée à l'alignement ou avec retrait maximal de l'ordre de 10 mètres par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou à créer, priorité étant donné à la voie interne de l'opération.
- Les constructions peuvent être édifiées en retrait des limites séparatives latérales et de fond de parcelle ou sur une limite séparative latérale. En cas de retrait, celui-ci sera fixé entre 3 et 10 m par rapport à l'une des limites latérales pour permettre un éventuel redécoupage parcellaire à plus long terme.

Ces règles générales d'implantation ne concernent pas :

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

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

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

PUYLAURENS – « *Carrière cave* »

B. PRINCIPES DE QUALITE ARCHITECTURALE

- Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne peuvent porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Les références architecturales étrangères à la région (colonnes grecques, maison basque, maisons en fustes, etc.) sont formellement proscrites et l'architecture s'inspirera plutôt des codes de l'architecture locale (cf référentiel).
- Les matériaux prévus pour être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) ne peuvent être utilisés à nus et devront être recouverts sans délais.
- Les ouvrages techniques des constructions (groupes extérieurs de chauffage, climatisation, ...) ne devront pas, sauf impossibilité technique, être perceptibles depuis les voies et espaces publiques.

FACADES

Les tons des façades, en dehors des matériaux naturels, devront être des teintes proches des teintes de l'architecture traditionnelle du village permettant une inscription au site environnant.

Les teintes vives des façades en dehors de toute conception contemporaine intégrée à l'environnement ne sont pas autorisées.

Le blanc et le noir sont interdits. Les teintes criardes et les tons vifs sont à proscrire pour les façades. Les teintes pastels seront privilégiées.

TOITURES

Les pentes des toitures neuves n'excéderont pas une pente de 35 %.

Les lignes d'égout et de faîtages devront respecter le sens le de la pente.

La tuile de terre cuite, posée à couvrant et à couvert, ou l'ardoise selon le contexte environnant, seront utilisées comme matériaux de couvertures pour les toitures en pente. D'autres métriaux pourront être acceptées dans le cadre d'une architecture contemporaine sous réserve d'une justification de l'intégration paysagère du projet dans site environnant).

L'intégration d'éléments producteurs d'eau chaude sanitaire ou d'électricité photovoltaïque devra veiller à s'intégrer au bâti (intégration dans le plan de toiture, sans surélévation).

CLOTURES

Les clôtures végétalisées sont à privilégiés et les haies devront être composées d'essences locales et diversifiées.

D'une manière générale, les clôtures, lorsqu'elles sont maçonnées, elles seront maçonnées et enduites de façon cohérente à l'échelle du quartier et de l'environnement local.

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

La hauteur des parties maçonnées des clôtures et limitée à 1,30 mètres en façade sur rue et à 1,50 mètres sur les limites séparatives.

La hauteur totale des clôtures est limitée à 1,50 mètres en façade sur rue et à 1,80 mètres sur les limites séparatives. Les piliers de portail peuvent être d'une hauteur supérieure. Les portails devront être implantées avec un recul minimal de 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques.

Les coffrets, compteurs, boites aux lettres doivent être intégrés dans la composition des clôtures de façon uniforme sur le secteur.

C. PRINCIPES PATRIMONIAUX ET PAYSAGERS

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

4/ QUALITE ENVIRONNEMENTALE ET PREVENTION DES RISQUES

A. CONTINUITES ECOLOGIQUES (RESERVOIRS ET CORRIDORS)

- Non concerné

B. GESTION DES EAUX PLUVIALES

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

C. GESTION DES RISQUES ET DES NUISANCES

- Un traitement spécifique sera réalisée le long de la D926 avec la création d'un alignement d'arbres et la préservation d'une bande enherbée afin de prendre en compte les nuisances liées au trafic routier important sur cet axe.

D. ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

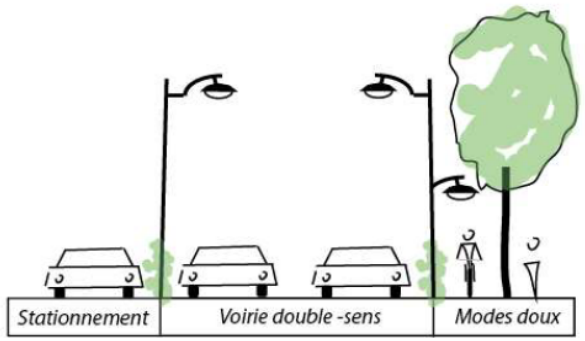
- Les nouvelles constructions devront prendre en compte les règlementations thermiques en vigueur pour assurer un confort d'habiter. Les logements veilleront à intégrer un espace de vie extérieur (terrasse, jardin, ...), exposé à l'Est, au Sud ou à l'Ouest.
- L'éclairage public, au sein de l'opération, est obligatoire et devra être conçu pour limiter la consommation énergétique (ampoules LED). Il sera également accepté des candélabres solaires. L'installation devra permettre à la fois un changement d'intensité à certaines heures et la possibilité de « couper » un candélabre sur deux.

5/ ORGANISATIONS DES DEPLACEMENTS

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

- Les voies internes à l'opération devront faire l'objet d'un traitement qualitatif et être adaptées aux futurs usages, tout en veillant à limiter leur emprise et à rester dans une configuration de voie rurale.
- L'organisation viaire sera réalisée comme indiqué sur le schéma avec une connexion sur la rue du Soulehat une double connexion sur le chemin situé à l'est de l'opération.
- L'opération sera maillée par un réseau de voies douces (pointillés verts).
- L'ensemble des constructions sera desservi par les nouvelles voies créées.
- Les voies et accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future.

Schéma illustratif



B. BESOINS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés. Les emplacements seront suffisamment dimensionnés et facilement accessibles.
- Habitat individuel : Il est imposé la création d'une place minimum par logement et une place par tranche de 70m² de surface plancher.
- Dans le cadre d'opération d'habitat collectif, il est exigé 1 place par logement + place pour 2 logements.
- 1 place visiteurs devra être également prévue a minima dans l'aménagement de la zone par tranche de 3 lots ou constructions.

C. DESSERTE PAR LES TRANSPORTS EN COMMUN

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

6/ RESEAUX

A. EAU POTABLE

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

B. ASSAINISSEMENT

Eaux usées

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

Eaux pluviales

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

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

C. ELECTRICITE ET TELECOMMUNICATIONS

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

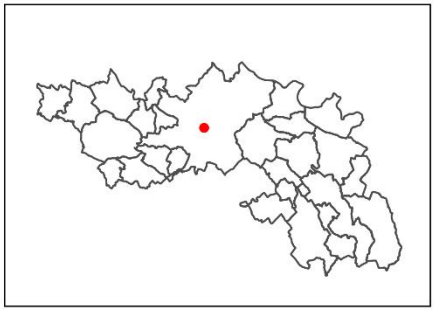
Les réseaux et branchement seront idéalement réalisés en souterrain. En cas d'impossibilité, les câbles seront scellés ou encastrés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

D. DEFENSE INCENDIE

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

OAP Le Drentgenq Hameau (1)

141



Commune de Puylaurens

Type d'OAP:
Type de zone du PLU:
Surface de l'OAP: 0.91 ha.

Légende

Périmètre de l'OAP
Simulation du bâti

Eléments surfaciques

Secteur à dominante d'habitat individuel groupé ou mitoyen densité moyenne
Espace public et partagé végétal
Espace public et partagé minéral

Eléments linéaires

Haies et espaces de transition paysagère à créer
Voie secondaire
Voie de desserte locale
Réseau de promenades et modes doux

Eléments ponctuels

Aire de stationnement public
Arbres à implanter ou à préserver
Arbres implantés en accompagnement de la voirie

La simulation du bâti est uniquement indicative/illustrative et n'a aucune portée règlementaire.

Maître d'ouvrage: Communauté de Communes du Sor et de l'Agout / Mission: Elaboration du PLUi / Sources: BD Topo® BD Parcellaire® BD Ortho® : Institut National de l'Information Géographique et forestière© / Réalisation: Citadia Conseil

2/ ELEMENTS DE PROGRAMMATION

A. MIXITE FONCTIONNELLE

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

Interdictions	Limitations
Les destinations et sous-destinations suivantes sont interdites	Les destinations et sous-destinations suivantes sont autorisées sous conditions décrites ci-dessous :
▪ cinéma ▪ industrie ▪ exploitation agricole et forestière	▪ Les constructions et bâtiments liés à l'artisanat et commerce de détail et au commerce de gros d'une surface plancher maximale de 300 m² sous réserve de l'application de la législation sur les installations classées et à condition qu'ils n'entraînent pour le voisinage aucune insalubrité, ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens. ▪ Les construction et bâtiments liés à l'entrepôt s'ils sont liés à l'artisanat et au commerce de détail.

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

1/Echéancier	**L'échéancier prévisionnel permet une ouverture à l'urbanisation du secteur à court terme, à partir de l'approbation du PLU intercommunal.**
2/Modalités d'ouverture à l'urbanisation	Les constructions sont autorisées dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble.
3/Programmation	
Forme urbaine	(2)
Nbre de lgts	8 à 12
Densité nette	7 à 21

- Il est attendu 8 à 12 logements à l'échelle de l'opération, soit une densité nette moyenne de l'ordre de 7 à 21 logements par hectare. Cette densité moyenne s'apprécie à l'échelle globale du secteur (des lots de plus petite taille et offrant un bâti plus resserré pourront être proposés).

C. MIXITE SOCIALE

Non règlementé

(1) Logement individuel pavillonnaire de faible densité
(2) Logement individuel pavillonnaire de moyenne densité
(3) Logement collectif de moyenne densité

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

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

Traitement des espaces partagés

- De manière générale, il conviendra de porter une réflexion sur le traitement paysager de l'ensemble du périmètre de l'OAP.
- Les espaces partagés sont composés de la voirie et d'espaces publics assurant l'interface entre les constructions et la route nationale et d'espaces publics assurant l'aération du tissu urbain. Un caractère végétal de ces espaces sera donc privilégié. Au vue de la quantité d'espace public, un caractère minéral pourra être envisagé afin de varier les qualités de l'espace public et de rompre avec une possible monotonie.
- Les espaces libres et communs seront plantés et éventuellement aménagés en aires de jeux.

Volumétrie et implantation des constructions

Hauteur des constructions :

- La hauteur maximale des constructions d'habitat individuel groupé sera R+1

Implantation des constructions :

- L'implantation des constructions sera travaillée pour permettre la création de logements économes en énergie. Les orientations au sud seront privilégiées.

Logement individuel groupé :

- Au moins une façade des constructions principales sera implantéepar rapport à l'alignement aux voies et emprises publiques ou avec un retrait maximal de l'ordre de 5 m.
- Les constructions principales seront implantées sur une limite séparative latérale. Une mitoyenneté des constructions par le garage est priviligiée. Idéalement, la continuité urbaine sera limitée à quatre logements consécutifs de manière à assurer une perméabilité du bâti comme indiqué sur le schéma d'aménagement.

Ces règles générales d'implantation ne concernent pas :

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

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

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

PUYLAURENS – *«Le Drentgenq Hameau (1) »*

B. PRINCIPES DE QUALITE ARCHITECTURALE

- Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne peuvent porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Les références architecturales étrangères à la région (colonnes grecques, maison basque, maisons en fustes, etc.) sont formellement proscrites et l'architecture s'inspirera plutôt des codes de l'architecture locale (cf référentiel).
- Les matériaux prévus pour être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) ne peuvent être utilisés à nus et devront être recouverts sans délais.
- Les ouvrages techniques des constructions (groupes extérieurs de chauffage, climatisation, ...) ne devront pas, sauf impossibilité technique, être perceptibles depuis les voies et espaces publiques.

FACADES

Les tons des façades, en dehors des matériaux naturels, devront être des teintes proches des teintes de l'architecture traditionnelle du village permettant une inscription au site environnant.

Les teintes vives des façades en dehors de toute conception contemporaine intégrée à l'environnement ne sont pas autorisées.

Le blanc et le noir sont interdits. Les teintes criardes et les tons vifs sont à proscrire pour les façades. Les teintes pastels seront privilégiées.

TOITURES

Les pentes des toitures neuves n'excéderont pas une pente de 35 %.

Les lignes d'égout et de faîtages devront respecter le sens le de la pente.

La tuile de terre cuite, posée à couvrant et à couvert, ou l'ardoise selon le contexte environnant, seront utilisées comme matériaux de couvertures pour les toitures en pente. D'autres métriaux pourront être acceptées dans le cadre d'une architecture contemporaine sous réserve d'une justification de l'intégration paysagère du projet dans site environnant).

L'intégration d'éléments producteurs d'eau chaude sanitaire ou d'électricité photovoltaïque devra veiller à s'intégrer au bâti (intégration dans le plan de toiture, sans surélévation).

CLOTURES

Les clôtures végétalisées sont à privilégiés et les haies devront être composées d'essences locales et diversifiées.

D'une manière générale, les clôtures, lorsqu'elles sont maçonnées, elles seront maçonnées et enduites de façon cohérente à l'échelle du quartier et de l'environnement local.

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

La hauteur des parties maçonnées des clôtures et limitée à 1,30 mètres en façade sur rue et à 1,50 mètres sur les limites séparatives.

La hauteur totale des clôtures est limitée à 1,50 mètres en façade sur rue et à 1,80 mètres sur les limites séparatives. Les piliers de portail peuvent être d'une hauteur supérieure. Les portails devront être implantées avec un recul minimal de 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques.

Les coffrets, compteurs, boites aux lettres doivent être intégrés dans la composition des clôtures de façon uniforme sur le secteur.

C. PRINCIPES PATRIMONIAUX ET PAYSAGERS

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

4/ QUALITE ENVIRONNEMENTALE ET PREVENTION DES RISQUES

A. CONTINUITES ECOLOGIQUES (RESERVOIRS ET CORRIDORS)

- Non concerné

B. GESTION DES EAUX PLUVIALES

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

C. GESTION DES RISQUES ET DES NUISANCES

- Un traitement spécifique sera réalisée le long de la D926 avec la création d'un alignement d'arbres et la préservation d'une bande enherbée afin de prendre en compte les nuisances liées au trafic routier important sur cet axe.

D. ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

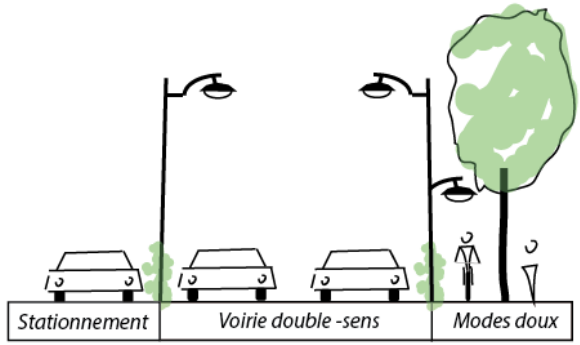
- Les nouvelles constructions devront prendre en compte les règlementations thermiques en vigueur pour assurer un confort d'habiter. Les logements veilleront à intégrer un espace de vie extérieur (terrasse, jardin, …), exposé à l'Est, au Sud ou à l'Ouest.
- L'éclairage public, au sein de l'opération,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

5/ ORGANISATIONS DES DEPLACEMENTS

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

- L'accès à la zone sera privilégié par la rue du Moulin et non par la RD926.
- Les voies internes à l'opération devront faire l'objet d'un traitement qualitatif et être adaptées aux futurs usages, tout en veillant à limiter leur emprise et à rester dans une configuration de voie rurale.
- Les voies en impasse seront interdites.
- L'opération sera maillée par un réseau de voies douces (pointillés verts).
- L'ensemble des constructions sera desservi par les voies nouvellement créées.
- Les voies et accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future.

Schéma illustratif



B. BESOINS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés. Les emplacements seront suffisamment dimensionnés et facilement accessibles.
- Habitat individuel : Il est imposé la création d'une place minimum par logement et une place par tranche de 70m² de surface plancher.
- Dans le cadre d'opération d'habitat collectif, il est exigé 1 place par logement + place pour 2 logements.
- 1 place visiteurs devra être également prévue a minima dans l'aménagement de la zone par tranche de 3 lots ou constructions.

C. DESSERTE PAR LES TRANSPORTS EN COMMUN

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

6/ RESEAUX

A. EAU POTABLE

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

B. ASSAINISSEMENT

Eaux usées

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

Eaux pluviales

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

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

C. ELECTRICITE ET TELECOMMUNICATIONS

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

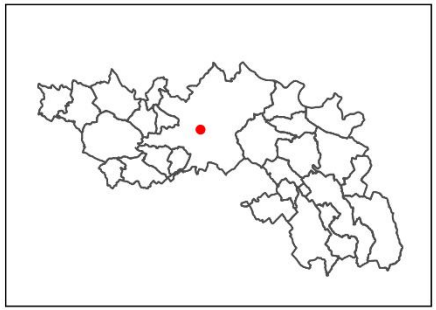
Les réseaux et branchement seront idéalement réalisés en souterrain. En cas d'impossibilité, les câbles seront scellés ou encastrés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

D. DEFENSE INCENDIE

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

OAP Le Drentgenq Hameau (2)

141



Commune de Puylaurens

Type d'OAP:
Type de zone du PLU:
Surface de l'OAP: 0.67 ha.

Légende

Périmètre de l'OAP
Simulation du bâti

Eléments surfaciques

Secteur à dominante d'habitat individuel pavillonnaire densité faible
Espace public et partagé végétal

La simulation du bâti est uniquement indicative/illustrative et n'a aucune portée règlementaire.

Maître d'ouvrage: Communauté de Communes du Sor et de l'Agout / Mission: Elaboration du PLUi / Sources: BD Topo® BD Parcellaire® BD Ortho® : Institut National de l'Information Géographique et forestière© / Réalisation: Citadia Conseil

2/ ELEMENTS DE PROGRAMMATION

A. MIXITE FONCTIONNELLE

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

Interdictions	Limitations
Les destinations et sous-destinations suivantes sont interdites	Les destinations et sous-destinations suivantes sont autorisées sous conditions décrites ci-dessous :
▪ cinéma ▪ industrie ▪ exploitation agricole et forestière	▪ Les constructions et bâtiments liés à l'artisanat et commerce de détail et au commerce de gros d'une surface plancher maximale de 300 m² sous réserve de l'application de la législation sur les installations classées et à condition qu'ils n'entraînent pour le voisinage aucune insalubrité, ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens. ▪ Les construction et bâtiments liés à l'entrepôt s'ils sont liés à l'artisanat et au commerce de détail.

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

1/Echéancier	**L'échéancier prévisionnel permet une ouverture à l'urbanisation du secteur à court terme, à partir de l'approbation du PLU intercommunal.**
2/Modalités d'ouverture à l'urbanisation	Les constructions sont autorisées dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble.
3/Programmation	
Forme urbaine	(1)
Nbre de lgts	5 à 11
Densité nette	8 à 16

- Il est attendu 5 à 11 logements à l'échelle de l'opération, soit une densité nette moyenne de l'ordre de 8 à 16 logements par hectare. Cette densité moyenne s'apprécie à l'échelle globale du secteur (des lots de plus petite taille et offrant un bâti plus resserré pourront être proposés).

C. MIXITE SOCIALE

Non règlementé

(1) Logement individuel pavillonnaire de faible densité
(2) Logement individuel pavillonnaire de moyenne densité
(3) Logement collectif de moyenne densité

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

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

Traitement des espaces partagés

- De manière générale, il conviendra de porter une réflexion sur le traitement paysager de l'ensemble du périmètre de l'OAP.
- Les espaces partagés sont composés de la voirie et d'espaces publics assurant l'interface entre les constructions et la route nationale et d'espaces publics assurant l'aération du tissu urbain. Un caractère végétal de ces espaces sera donc privilégié. Au vue de la quantité d'espace public, un caractère minéral pourra être envisagé afin de varier les qualités de l'espace public et de rompre avec une possible monotonie.
- Les espaces libres et communs seront plantés et éventuellement aménagés en aires de jeux.

Volumétrie et implantation des constructions

Hauteur des constructions :

- La hauteur maximale des constructions d'habitat individuel pavillonnaire sera R+1

Implantation des constructions :

- L'implantation des constructions sera travaillée pour permettre la création de logements économes en énergie. Les orientations au sud seront privilégiées.

Logement individuel pavillonnaire :

- Au moins une façade des constructions principales sera implantée à l'alignement ou avec retrait maximal de l'ordre de 10 mètres par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou à créer, priorité étant donné à la voie interne de l'opération.
- Les constructions peuvent être édifiées en retrait des limites séparatives latérales et de fond de parcelle ou sur une limite séparative latérale. En cas de retrait, celui-ci sera fixé entre 3 et 10 m par rapport à l'une des limites latérales pour permettre un éventuel redécoupage parcellaire à plus long terme.

Ces règles générales d'implantation ne concernent pas :

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

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

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

PUYLAURENS – *«Le Drentgenq Hameau (2) »*

B. PRINCIPES DE QUALITE ARCHITECTURALE

- Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne peuvent porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Les références architecturales étrangères à la région (colonnes grecques, maison basque, maisons en fustes, etc.) sont formellement proscrites et l'architecture s'inspirera plutôt des codes de l'architecture locale (cf référentiel).
- Les matériaux prévus pour être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) ne peuvent être utilisés à nus et devront être recouverts sans délais.
- Les ouvrages techniques des constructions (groupes extérieurs de chauffage, climatisation, ...) ne devront pas, sauf impossibilité technique, être perceptibles depuis les voies et espaces publiques.

FACADES

Les tons des façades, en dehors des matériaux naturels, devront être des teintes proches des teintes de l'architecture traditionnelle du village permettant une inscription au site environnant.

Les teintes vives des façades en dehors de toute conception contemporaine intégrée à l'environnement ne sont pas autorisées.

Le blanc et le noir sont interdits. Les teintes criardes et les tons vifs sont à proscrire pour les façades. Les teintes pastels seront privilégiées.

TOITURES

Les pentes des toitures neuves n'excéderont pas une pente de 35 %.

Les lignes d'égout et de faîtages devront respecter le sens le de la pente.

La tuile de terre cuite, posée à couvrant et à couvert, ou l'ardoise selon le contexte environnant, seront utilisées comme matériaux de couvertures pour les toitures en pente. D'autres métriaux pourront être acceptées dans le cadre d'une architecture contemporaine sous réserve d'une justification de l'intégration paysagère du projet dans site environnant).

L'intégration d'éléments producteurs d'eau chaude sanitaire ou d'électricité photovoltaïque devra veiller à s'intégrer au bâti (intégration dans le plan de toiture, sans surélévation).

CLOTURES

Les clôtures végétalisées sont à privilégiés et les haies devront être composées d'essences locales et diversifiées.

D'une manière générale, les clôtures, lorsqu'elles sont maçonnées, elles seront maçonnées et enduites de façon cohérente à l'échelle du quartier et de l'environnement local.

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

La hauteur des parties maçonnées des clôtures et limitée à 1,30 mètres en façade sur rue et à 1,50 mètres sur les limites séparatives.

La hauteur totale des clôtures est limitée à 1,50 mètres en façade sur rue et à 1,80 mètres sur les limites séparatives. Les piliers de portail peuvent être d'une hauteur supérieure. Les portails devront être implantées avec un recul minimal de 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques.

Les coffrets, compteurs, boites aux lettres doivent être intégrés dans la composition des clôtures de façon uniforme sur le secteur.

C. PRINCIPES PATRIMONIAUX ET PAYSAGERS

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

4/ QUALITE ENVIRONNEMENTALE ET PREVENTION DES RISQUES

A. CONTINUITES ECOLOGIQUES (RESERVOIRS ET CORRIDORS)

- Non concerné

B. GESTION DES EAUX PLUVIALES

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

C. GESTION DES RISQUES ET DES NUISANCES

- Un traitement spécifique sera réalisée le long de la D926 avec la création d'un alignement d'arbres et la préservation d'une bande enherbée afin de prendre en compte les nuisances liées au trafic routier important sur cet axe.

D. ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

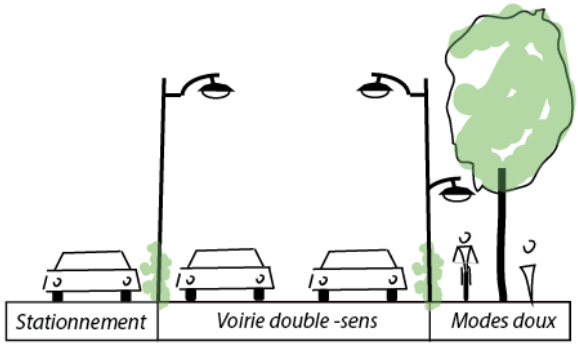
- Les nouvelles constructions devront prendre en compte les règlementations thermiques en vigueur pour assurer un confort d'habiter. Les logements veilleront à intégrer un espace de vie extérieur (terrasse, jardin, …), exposé à l'Est, au Sud ou à l'Ouest.
- L'éclairage public, au sein de l'opération,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

5/ ORGANISATIONS DES DEPLACEMENTS

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

- Les voies internes à l'opération devront faire l'objet d'un traitement qualitatif et être adaptées aux futurs usages, tout en veillant à limiter leur emprise et à rester dans une configuration de voie rurale.
- Les voies en impasse seront interdites.
- L'opération sera maillée par un réseau de voies douces (pointillés verts).
- Les constructions seront desservies par un accès mutualisé se connectant sur la D926.
- Les voies et accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future.

Schéma illustratif



B. BESOINS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés. Les emplacements seront suffisamment dimensionnés et facilement accessibles.
- Habitat individuel : Il est imposé la création d'une place minimum par logement et une place par tranche de 70m² de surface plancher.
- Dans le cadre d'opération d'habitat collectif, il est exigé 1 place par logement + place pour 2 logements.
- 1 place visiteurs devra être également prévue a minima dans l'aménagement de la zone par tranche de 3 lots ou constructions.

C. DESSERTE PAR LES TRANSPORTS EN COMMUN

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

6/ RESEAUX

A. EAU POTABLE

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

B. ASSAINISSEMENT

Eaux usées

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

Eaux pluviales

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

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

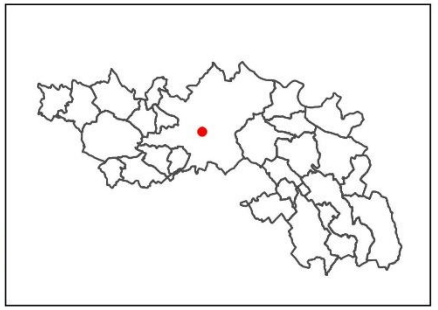
C. ELECTRICITE ET TELECOMMUNICATIONS

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

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

D. DEFENSE INCENDIE

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



Commune de Puylaurens

Type d'OAP: habitat
Type de zone du PLU: AU
Surface de l'OAP: 1.28 ha.

Légende

Périmètre de l'OAP
Simulation du bâti

Eléments surfaciques

Secteur à dominante d'habitat individuel groupé ou mitoyen densité moyenne
Espace public et partagé végétal

Eléments linéaires

Haies et espaces de transition paysagère à créer
Voie de desserte locale
Voie de desserte locale
Réseau de promenades et modes doux

Eléments ponctuels

Aire de retournement
Aire de stationnement public
Entrée / sortie de voie à sens unique
Arbres à implanter ou à préserver
Arbres implantés en accompagnement de la voirie

La simulation du bâti est uniquement indicative/illustrative et n'a aucune portée règlementaire.

Maître d'ouvrage: Communauté de Communes du Sor et de l'Agout / Mission: Elaboration du PLUi / Sources: BD Topo® BD Parcellaire® BD Ortho® : Institut National de l'Information Géographique et forestière© / Réalisation: Citadia Conseil

2/ ELEMENTS DE PROGRAMMATION

A. MIXITE FONCTIONNELLE

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

Interdictions	Limitations
Les destinations et sous-destinations suivantes sont interdites	Les destinations et sous-destinations suivantes sont autorisées sous conditions décrites ci-dessous :
▪ cinéma ▪ industrie ▪ exploitation agricole et forestière	▪ Les constructions et bâtiments liés à l'artisanat et commerce de détail et au commerce de gros d'une surface plancher maximale de 300 m² sous réserve de l'application de la législation sur les installations classées et à condition qu'ils n'entraînent pour le voisinage aucune insalubrité, ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens. ▪ Les construction et bâtiments liés à l'entrepôt s'ils sont liés à l'artisanat et au commerce de détail.

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

Phases	Secteurs
1/Echéancier	L'échéancier prévisionnel permet une ouverture à l'urbanisation du secteur à court terme, à partir de l'approbation du PLU intercommunal.
2/Modalités d'ouverture à l'urbanisation	Les constructions sont autorisées dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble. Une opération d'aménagement par secteur est privilégiée.
3/Programmation	
Forme urbaine	Logement individuel groupé de moyenne densité
Nbre de lgts	20 à 25
Densité nette	22 à 28

- Il est attendu 20 à 25 logements à l'échelle de l'opération, soit une densité nette moyenne de l'ordre de 22 à 28 logements par hectare. Cette densité moyenne s'apprécie à l'échelle globale du secteur (des lots de plus petite taille et offrant un bâti plus resserré pourront être proposés).

C. MIXITE SOCIALE

Non règlementé

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

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

Traitement des espaces partagés

- De manière générale, il conviendra de porter une réflexion sur le traitement paysager de l'ensemble du périmètre de l'OAP.
- Les espaces partagés sont composés de la voirie et d'espaces publics. Un caractère végétal de ces espaces sera donc privilégié.
- Les espaces libres et communs seront plantés et éventuellement aménagés en aires de jeux.

Volumétrie et implantation des constructions

Hauteur des constructions :

- La hauteur maximale des constructions d'habitat individuel pavillonnaire sera R+1
- La hauteur maximale des constructions d'habitat individuel groupé sera R+1
- La hauteur maximale des constructions d'habitat collectif sera R+1C

Implantation des constructions :

- L'implantation des constructions sera travaillée pour permettre la création de logements économes en énergie. Les orientations au sud seront privilégiées.

Logement collectif

- Au moins une façade des constructions principales sera implantéepar rapport à l'alignement aux voies et emprises publiques ou avec un retrait maximal de l'ordre de 5 m.
- Les constructions peuvent être édifiées en retrait des limites séparatives latérales et de fond de parcelle ou sur une limite séparative latérale. En cas de retrait, celui-ci sera au minimum de 10 m.

Logement individuel groupé :

- Au moins une façade des constructions principales sera implantée par rapport à l'alignement aux voies et emprises publiques ou avec un retrait maximal de l'ordre de 10 m.
- Les constructions principales seront implantées sur une limite séparative latérale. Une mitoyenneté des constructions par le garage est priviligiée. Idéalement, la continuité urbaine sera limitée à trois logements consécutifs de manière à assurer une perméabilité du bâti comme indiqué sur le schéma d'aménagement.

Ces règles générales d'implantation ne concernent pas :

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

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

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

B. PRINCIPES DE QUALITE ARCHITECTURALE

- Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne peuvent porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Les références architecturales étrangères à la région (colonnes grecques, maison basque, maisons en fustes, etc.) sont formellement proscrites et l'architecture s'inspirera plutôt des codes de l'architecture locale (cf référentiel).
- Les matériaux prévus pour être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) ne peuvent être utilisés à nus et devront être recouverts sans délais.
- Les ouvrages techniques des constructions (groupes extérieurs de chauffage, climatisation, ...) ne devront pas, sauf impossibilité technique, être perceptibles depuis les voies et espaces publiques.

FACADES

Les tons des façades, en dehors des matériaux naturels, devront être des teintes proches des teintes de l'architecture traditionnelle du village permettant une inscription au site environnant.

Les teintes vives des façades en dehors de toute conception contemporaine intégrée à l'environnement ne sont pas autorisées.

Le blanc et le noir sont interdits. Les teintes criardes et les tons vifs sont à proscrire pour les façades. Les teintes pastels seront privilégiées.

TOITURES

Les pentes des toitures neuves n'excéderont pas une pente de 35 %.

Les lignes d'égout et de faîtages devront respecter le sens le de la pente.

La tuile de terre cuite, posée à couvrant et à couvert, ou l'ardoise selon le contexte environnant, seront utilisées comme matériaux de couvertures pour les toitures en pente. D'autres métriaux pourront être acceptées dans le cadre d'une architecture contemporaine sous réserve d'une justification de l'intégration paysagère du projet dans site environnant).

L'intégration d'éléments producteurs d'eau chaude sanitaire ou d'électricité photovoltaïque devra veiller à s'intégrer au bâti (intégration dans le plan de toiture, sans surélévation).

CLOTURES

Les clôtures végétalisées sont à privilégiés et les haies devront être composées d'essences locales et diversifiées.

D'une manière générale, les clôtures, lorsqu'elles sont maçonnées, elles seront maçonnées et enduites de façon cohérente à l'échelle du quartier et de l'environnement local.

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

La hauteur des parties maçonnées des clôtures et limitée à 1,30 mètres en façade sur rue et à 1,50 mètres sur les limites séparatives.

La hauteur totale des clôtures est limitée à 1,50 mètres en façade sur rue et à 1,80 mètres sur les limites séparatives. Les piliers de portail peuvent être d'une hauteur supérieure. Les portails devront être implantées avec un recul minimal de 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques.

Les coffrets, compteurs, boites aux lettres doivent être intégrés dans la composition des clôtures de façon uniforme sur le secteur.

C. PRINCIPES PATRIMONIAUX ET PAYSAGERS

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

4/ QUALITE ENVIRONNEMENTALE ET PREVENTION DES RISQUES

A. CONTINUITES ECOLOGIQUES (RESERVOIRS ET CORRIDORS)

- Non concerné

B. GESTION DES EAUX PLUVIALES

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

C. GESTION DES RISQUES ET DES NUISANCES

- non concerné

D. ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

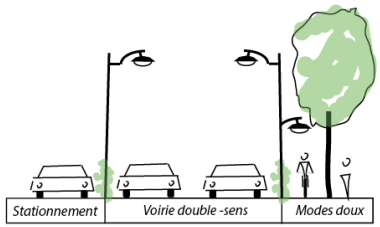
- Les nouvelles constructions devront prendre en compte les règlementations thermiques en vigueur pour assurer un confort d'habiter. Les logements veilleront à intégrer un espace de vie extérieur (terrasse, jardin, …), exposé à l'Est, au Sud ou à l'Ouest.
- L'éclairage public, au sein de l'opération,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

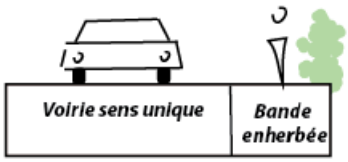
5/ ORGANISATIONS DES DEPLACEMENTS

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

- Les voies internes à l'opération devront faire l'objet d'un traitement qualitatif (voie végétalisée), en veillant à limiter leur emprise.
- Le secteur B sera desservi par une voirie en sens unique formant une boucle interne et se connectant sur la rue du Girou Haut et de la Bejole.
- L'opération sera maillée par un réseau de voies douces (pointillés verts).
- L'ensemble des constructions sera desservi par les voies nouvellement créées.
- Les voies et accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future.

Schémas illustratifs





B. BESOINS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

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

C. DESSERTE PAR LES TRANSPORTS EN COMMUN

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

6/ RESEAUX

A. EAU POTABLE

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

B. ASSAINISSEMENT

Eaux usées

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

Eaux pluviales

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

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

C. ELECTRICITE ET TELECOMMUNICATIONS

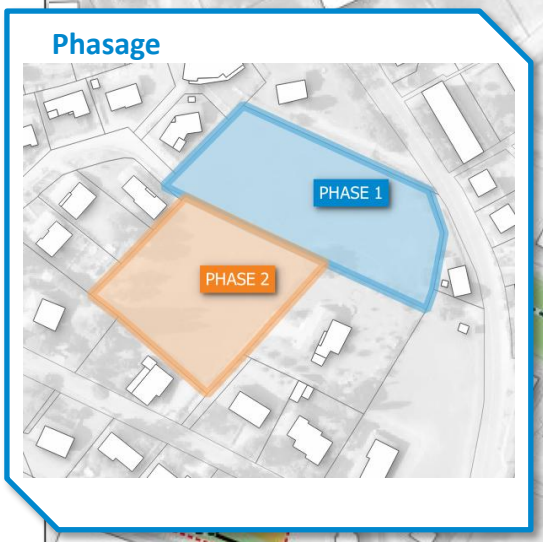
Toute construction qui doit être alimentée en électricité le sera dans des conditions répondant à ses besoins.

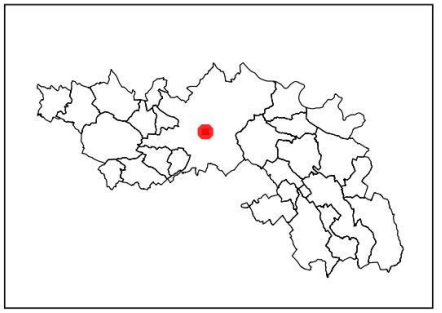
Les réseaux et branchement seront idéalement réalisés en souterrain. En cas d'impossibilité, les câbles seront scellés ou encastrés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

D. DEFENSE INCENDIE

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

144





Commune de PUYLAURENS

Type d'OAP:
Type de zone du PLU: AU
Surface de l'OAP: 0.98 ha.

Légende

- Périmètre de l'OAP
- Simulation du bâti

Eléments surfaciques

- Secteur à dominante d'habitat individuel pavillonnaire densité faible

Eléments linéaires

- Voie de desserte locale

Eléments ponctuels

- Mutualisation des entrées
- Aire de retournement

La simulation du bâti est uniquement indicative/illustrative et n'a aucune portée règlementaire.

Maître d'ouvrage: Communauté de Communes du Sor et de l'Agout / Mission: Elaboration du PLUi / Sources: BD Topo® BD Parcellaire® BD Ortho® : Institut National de l'Information Géographique et forestière© / Réalisation: Citadia Conseil le 19/11/2018

2/ ELEMENTS DE PROGRAMMATION

A. MIXITE FONCTIONNELLE

Le secteur est à vocation mixte à dominante résidentielle et accueillera des constructions à usage de logement. Il s'agit de conforter un espace à vocation résidentielle.

Interdictions	Limitations
Les destinations et sous-destinations suivantes sont interdites	Les destinations et sous-destinations suivantes sont autorisées sous conditions décrites ci-dessous :
▪ cinéma ▪ industrie ▪ exploitation agricole et forestière	▪ Les constructions et bâtiments liés à l'artisanat et commerce de détail et au commerce de gros d'une surface plancher maximale de 300 m² sous réserve de l'application de la législation sur les installations classées et à condition qu'ils n'entraînent pour le voisinage aucune insalubrité, ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens. ▪ Les construction et bâtiments liés à l'entrepôt s'ils sont liés à l'artisanat et au commerce de détail.

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

	Phase 1	Phase 2
1/Echéancier	L'échéancier prévisionnel permet une ouverture à l'urbanisation du secteur à court terme, à partir de l'approbation du PLU intercommunal.	
2/Modalités d'ouverture à l'urbanisation	Les constructions sont autorisées dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble. L'opération d'ensemble pourra être réalisées en 2 tranches selon les phases décrites. La réalisation de l'aménagement et des constructions associées à chacune des phases ne sera autorisée que sous réserve que ne soient pas compromis l'aménagement cohérent ou les possibilités techniques et financières d'utilisation future de l'ensemble du site à des fins urbaines. *Nb : les numéros des phases ne correspondent pas un ordre d'ouverture à l'urbanisation imposé. Néanmoins, il serait souhaitable que la phase 1 soit prioritaire.*	
3/Programmation		
Forme urbaine		
Nbre de lgts	5 à 7	4 à 6
Densité nette	12 à 14	

- Il est attendu 10 à 13 logements à l'échelle des deux secteurs, soit une densité nette moyenne de l'ordre 12 à 14 logements par hectare. Cette densité moyenne s'apprécie à l'échelle globale du secteur (des lots de plus petite taille et offrant un bâti plus resserré pourront être proposés).
- Un habitat individuel de densité faible est attendu en lien avec le schéma d'aménagement. Néanmoins, cela n'interdit pas ponctuellement de l'habitat individuel groupé/mitoyen.

C. MIXITE SOCIALE

Non règlementé

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

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

Traitement des espaces partagés

- De manière générale, il conviendra de porter une réflexion sur le traitement paysager de l'ensemble du périmètre de l'OAP.
- Les espaces partagés sont limités à la voirie. Un caractère végétal de ces espaces sera donc privilégié.

Volumétrie et implantation des constructions

Hauteur des constructions :

- La hauteur maximale des constructions sera fixé au R+1

Implantation des constructions :

- L'implantation des constructions sera travaillée pour permettre la création de logements économes en énergie. Les orientations au sud seront privilégiées.

Logement individuel pavillonnaire :

- Au moins une façade des constructions principales sera implantée à l'alignement ou un avec retrait de l'ordre de 10 mètres par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou à créer, priorité étant donné à la voie interne de l'opération.
- Les constructions peuvent être édifiées en retrait des limites séparatives latérales et de fond de parcelle ou sur une limite séparative latérale. En cas de retrait, celui-ci sera fixé entre 3 et 10 m par rapport à l'une des limites latérales pour permettre un éventuel redécoupage parcellaire à plus long terme.

Ces règles générales d'implantation ne concernent pas :

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

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

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

B. PRINCIPES DE QUALITE ARCHITECTURALE

- Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne peuvent porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Les références architecturales étrangères à la région (colonnes grecques, maison basque, maisons en fustes, etc.) sont formellement proscrites et l'architecture s'inspirera plutôt des codes de l'architecture locale (cf référentiel).
- Les matériaux prévus pour être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) ne peuvent être utilisés à nus et devront être recouverts sans délais.
- Les ouvrages techniques des constructions (groupes extérieurs de chauffage, climatisation, ...) ne devront pas, sauf impossibilité technique, être perceptibles depuis les voies et espaces publiques.

FACADES

Les tons des façades, en dehors des matériaux naturels, devront être des teintes proches des teintes de l'architecture traditionnelle du village permettant une inscription au site environnant.

Les teintes vives des façades en dehors de toute conception contemporaine intégrée à l'environnement ne sont pas autorisées.

Le blanc et le noir sont interdits. Les teintes criardes et les tons vifs sont à proscrire pour les façades. Les teintes pastels seront privilégiées.

TOITURES

Les pentes des toitures neuves n'excéderont pas une pente de 35 %.

Les lignes d'égout et de faîtages devront respecter le sens le de la pente.

La tuile de terre cuite, posée à couvrant et à couvert, ou l'ardoise selon le contexte environnant, seront utilisées comme matériaux de couvertures pour les toitures en pente. D'autres métriaux pourront être acceptées dans le cadre d'une architecture contemporaine sous réserve d'une justification de l'intégration paysagère du projet dans site environnant).

L'intégration d'éléments producteurs d'eau chaude sanitaire ou d'électricité photovoltaïque devra veiller à s'intégrer au bâti (intégration dans le plan de toiture, sans surélévation).

CLOTURES

Les clôtures végétalisées sont à privilégiés et les haies devront être composées d'essences locales et diversifiées.

D'une manière générale, les clôtures, lorsqu'elles sont maçonnées, elles seront maçonnées et enduites de façon cohérente à l'échelle du quartier et de l'environnement local.

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

La hauteur des parties maçonnées des clôtures et limitée à 1,30 mètres en façade sur rue et à 1,50 mètres sur les limites séparatives.

La hauteur totale des clôtures est limitée à 1,50 mètres en façade sur rue et à 1,80 mètres sur les limites séparatives. Les piliers de portail peuvent être d'une hauteur supérieure. Les portails devront être implantées avec un recul minimal de 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques.

Les coffrets, compteurs, boites aux lettres doivent être intégrés dans la composition des clôtures de façon uniforme sur le secteur.

C. PRINCIPES PATRIMONIAUX ET PAYSAGERS

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

4/ QUALITE ENVIRONNEMENTALE ET PREVENTION DES RISQUES

A. CONTINUITES ECOLOGIQUES (RESERVOIRS ET CORRIDORS)

- Non concerné

B. GESTION DES EAUX PLUVIALES

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

C. GESTION DES RISQUES ET DES NUISANCES

- Non concerné

D. ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

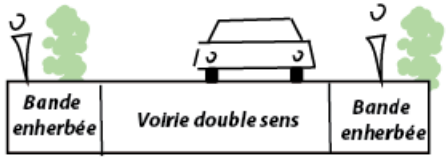
- Les nouvelles constructions devront prendre en compte les règlementations thermiques en vigueur pour assurer un confort d'habiter. Les logements veilleront à intégrer un espace de vie extérieur (terrasse, jardin, …), exposé à l'Est, au Sud ou à l'Ouest.
- L'éclairage public, au sein de l'opération,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

5/ ORGANISATIONS DES DEPLACEMENTS

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

- La voie interne à l'opération devra faire l'objet d'un traitement qualitatif (voie arborée et végétalisée), en veillant à limiter leur emprise.
- La voie nouvellement créée se connectera sur les voiries et chemins existants comme indiqué sur le schéma.
- L'ensemble des constructions sera desservi par la voie nouvellement créée.
- La voie et les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future.

Schéma illustratif



B. BESOINS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

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

C. DESSERTE PAR LES TRANSPORTS EN COMMUN

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

6/ RESEAUX

A. EAU POTABLE

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

B. ASSAINISSEMENT

Eaux usées

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

Eaux pluviales

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

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

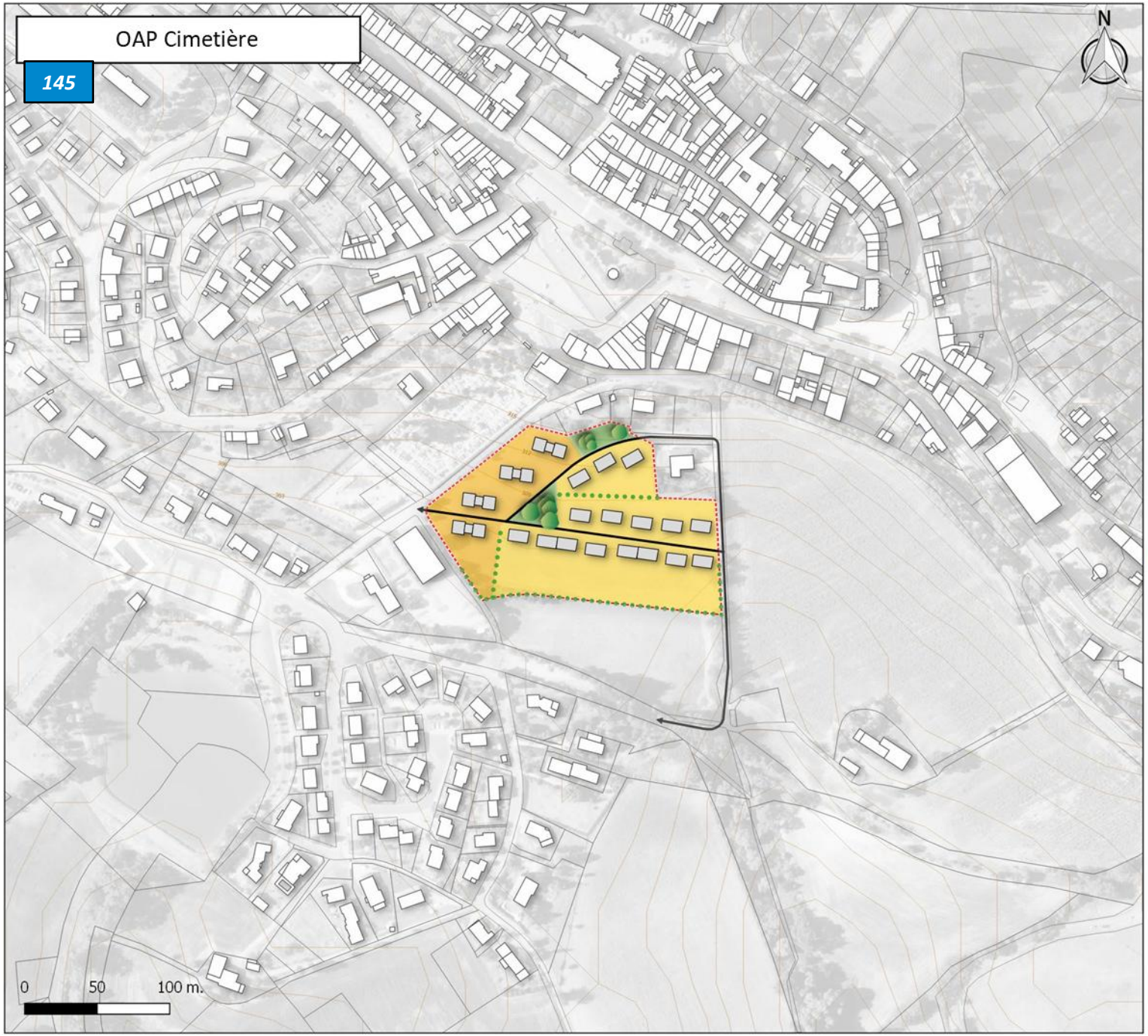
C. ELECTRICITE ET TELECOMMUNICATIONS

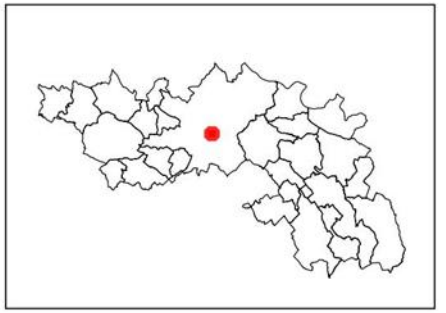
Toute construction qui doit être alimentée en électricité le sera dans des conditions répondant à ses besoins.

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

D. DEFENSE INCENDIE

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





Commune de PUYLAURENS

Type d'OAP:
Type de zone du PLU: AU
Surface de l'OAP: 1.89 ha.

Légende

- Périmètre de l'OAP
- Simulation du bâti

Eléments surfaciques

- Secteur à dominante d'habitat individuel pavillonnaire densité faible
- Secteur à dominante d'habitat individuel groupé ou mitoyen densité moyenne
- Espace public et partagé végétal

Eléments linéaires

- Haies et espaces de transition paysagère à créer
- Voie de desserte locale

Eléments ponctuels

- Arbres à implanter ou à préserver

La simulation du bâti est uniquement indicative/illustrative et n'a aucune portée règlementaire.

Maître d'ouvrage: Communauté de Communes du Sor et de l'Agout / Mission: Elaboration du PLUi / Sources: BD Topo® BD Parcellaire® BD Ortho® : Institut National de l'Information Géographique et forestière© / Réalisation: Citadia Conseil le 19/11/2018

2/ ELEMENTS DE PROGRAMMATION

A. MIXITE FONCTIONNELLE

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

Interdictions	Limitations
Les destinations et sous-destinations suivantes sont interdites	Les destinations et sous-destinations suivantes sont autorisées sous conditions décrites ci-dessous :
▪ cinéma ▪ industrie ▪ exploitation agricole et forestière	▪ Les constructions et bâtiments liés à l'artisanat et commerce de détail et au commerce de gros d'une surface plancher maximale de 300 m² sous réserve de l'application de la législation sur les installations classées et à condition qu'ils n'entraînent pour le voisinage aucune insalubrité, ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens. ▪ Les construction et bâtiments liés à l'entrepôt s'ils sont liés à l'artisanat et au commerce de détail.

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

1/Echéancier	**L'échéancier prévisionnel permet une ouverture à l'urbanisation du secteur à court terme, à partir de l'approbation du PLU intercommunal.**	
2/Modalités d'ouverture à l'urbanisation	Les constructions sont autorisées dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble.	
3/Programmation		
Forme urbaine	Logement individuel pavillonnaire de faible densité	Logement individuel groupé de moyenne densité
Nbre de lgts	14 à 18	6 à 10
Densité nette	13 à 15	18 à 23

- Il est attendu 20 à 28 logements à l'échelle de l'opération, soit une densité nette moyenne de l'ordre de 12 à 15 logements par hectare. Une mixité des formes urbaines est attendue avec :
  - ✓ entre 14 et 18 logements correspondant à un habitat individuel pur de faible densité (densité nette moyenne de l'ordre de 13 à 15 lgt/ha)
  - ✓ entre 6 et 10 logements correspondant à un habitat individuel groupé de densité moyenne (densité nette moyenne de l'ordre de 18 à 23 lgt/ha)

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

C. MIXITE SOCIALE

Non règlementé

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

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

Traitement des espaces partagés

- De manière générale, il conviendra de porter une réflexion sur le traitement paysager de l'ensemble du périmètre de l'OAP.
- Les espaces partagés sont composés de la voirie et d'espace public adapté à l'échelle de l'opération. Le caractère végétal de ces espaces sera donc privilégié.

Volumétrie et implantation des constructions

Hauteur des constructions :

- La hauteur maximale des constructions d'habitat individuel pavillonnaire sera R+1
- La hauteur maximale des constructions d'habitat individuel groupé sera R+1

Implantation des constructions :

- L'implantation des constructions sera travaillée pour permettre la création de logements économes en énergie. Les orientations au sud seront privilégiées.

Logement individuel groupé :

- Au moins une façade des constructions principales sera implantée par rapport à l'alignement aux voies et emprises publiques ou avec un retrait maximal de l'ordre de 5 m. L'esprit de la règle vise à prolonger les fronts de rue tels qu'observés dans le centre de Puylaurens.
- Les constructions principales seront implantées sur une limite séparative latérale. Une mitoyenneté des constructions par le garage est priviligiée. Idéalement, la continuité urbaine sera limitée à quatre logements consécutifs de manière à assurer une perméabilité du bâti comme indiqué sur le schéma d'aménagement.

Logement individuel pavillonnaire :

- Au moins une façade des constructions principales sera implantée à l'alignement ou avec retrait maximal de l'ordre de 10 mètres par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou à créer, priorité étant donné à la voie interne de l'opération.
- Les constructions peuvent être édifiées en retrait des limites séparatives latérales et de fond de parcelle ou sur une limite séparative latérale. En cas de retrait, celui-ci sera fixé entre 3 et 10 m par rapport à l'une des limites latérales pour permettre un éventuel redécoupage parcellaire à plus long terme.

Ces règles générales d'implantation ne concernent pas :

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

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

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

PUYLAURENS – *«Cimetière »*

B. PRINCIPES DE QUALITE ARCHITECTURALE

- Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne peuvent porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Les références architecturales étrangères à la région (colonnes grecques, maison basque, maisons en fustes, etc.) sont formellement proscrites et l'architecture s'inspirera plutôt des codes de l'architecture locale (cf référentiel).
- Les matériaux prévus pour être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) ne peuvent être utilisés à nus et devront être recouverts sans délais.
- Les ouvrages techniques des constructions (groupes extérieurs de chauffage, climatisation, ...) ne devront pas, sauf impossibilité technique, être perceptibles depuis les voies et espaces publiques.

FACADES

Les tons des façades, en dehors des matériaux naturels, devront être des teintes proches des teintes de l'architecture traditionnelle du village permettant une inscription au site environnant.

Les teintes vives des façades en dehors de toute conception contemporaine intégrée à l'environnement ne sont pas autorisées.

Le blanc et le noir sont interdits. Les teintes criardes et les tons vifs sont à proscrire pour les façades. Les teintes pastels seront privilégiées.

TOITURES

Les pentes des toitures neuves n'excéderont pas une pente de 35 %.

Les lignes d'égout et de faîtages devront respecter le sens le de la pente.

La tuile de terre cuite, posée à couvrant et à couvert, ou l'ardoise selon le contexte environnant, seront utilisées comme matériaux de couvertures pour les toitures en pente. D'autres métriaux pourront être acceptées dans le cadre d'une architecture contemporaine sous réserve d'une justification de l'intégration paysagère du projet dans site environnant).

L'intégration d'éléments producteurs d'eau chaude sanitaire ou d'électricité photovoltaïque devra veiller à s'intégrer au bâti (intégration dans le plan de toiture, sans surélévation).

CLOTURES

Les clôtures végétalisées sont à privilégiés et les haies devront être composées d'essences locales et diversifiées.

D'une manière générale, les clôtures, lorsqu'elles sont maçonnées, elles seront maçonnées et enduites de façon cohérente à l'échelle du quartier et de l'environnement local.

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

La hauteur des parties maçonnées des clôtures et limitée à 1,30 mètres en façade sur rue et à 1,50 mètres sur les limites séparatives.

La hauteur totale des clôtures est limitée à 1,50 mètres en façade sur rue et à 1,80 mètres sur les limites séparatives. Les piliers de portail peuvent être d'une hauteur supérieure. Les portails devront être implantées avec un recul minimal de 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques.

Les coffrets, compteurs, boites aux lettres doivent être intégrés dans la composition des clôtures de façon uniforme sur le secteur.

C. PRINCIPES PATRIMONIAUX ET PAYSAGERS

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

4/ QUALITE ENVIRONNEMENTALE ET PREVENTION DES RISQUES

A. CONTINUITES ECOLOGIQUES (RESERVOIRS ET CORRIDORS)

- Non concerné

B. GESTION DES EAUX PLUVIALES

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

C. GESTION DES RISQUES ET DES NUISANCES

- Non concerné

D. ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

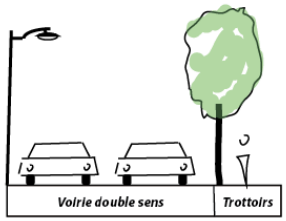
- Les nouvelles constructions devront prendre en compte les règlementations thermiques en vigueur pour assurer un confort d'habiter. Les logements veilleront à intégrer un espace de vie extérieur (terrasse, jardin, …), exposé à l'Est, au Sud ou à l'Ouest.
- L'éclairage public, au sein de l'opération,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

5/ ORGANISATIONS DES DEPLACEMENTS

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

- Les voies internes à l'opération devront faire l'objet d'un traitement qualitatif (et être adaptées aux futurs usages, tout en veillant à limiter leur emprise.
- L'organisation viaire sera réalisé comme indiqué sur le schéma avec une connetion sur la rue du cimetière et une double connection sur le chemin situé à l'est de l'opération.
- L'ensemble des constructions sera desservi par les nouvelles voies créées.
- Les voies et accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future.

Schéma illustratif



B. BESOINS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

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

C. DESSERTE PAR LES TRANSPORTS EN COMMUN

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

6/ RESEAUX

A. EAU POTABLE

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

B. ASSAINISSEMENT

Eaux usées

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

Eaux pluviales

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

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

C. ELECTRICITE ET TELECOMMUNICATIONS

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

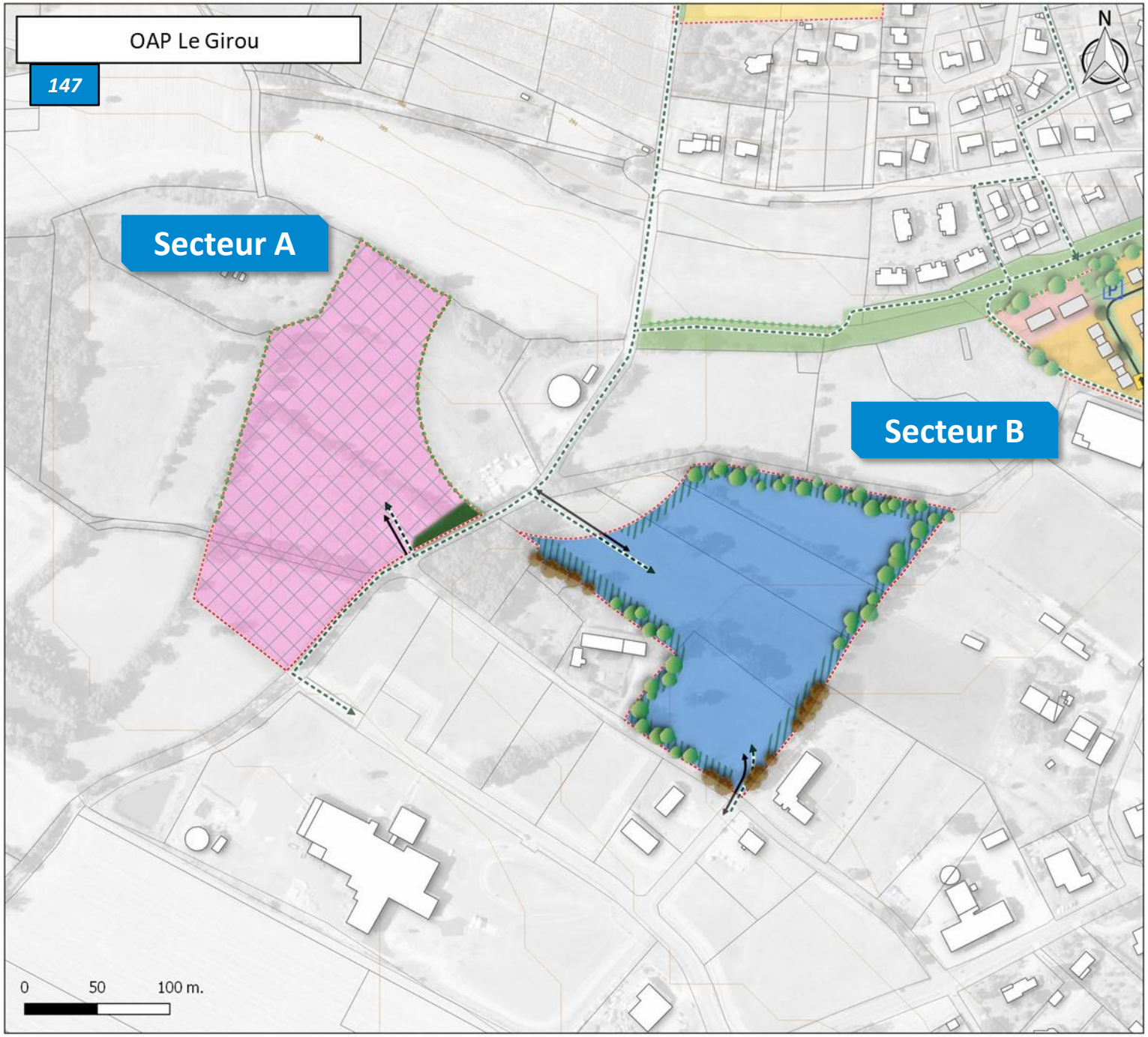
Les réseaux et branchement seront idéalement réalisés en souterrain. En cas d'impossibilité, les câbles seront scellés ou encastrés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

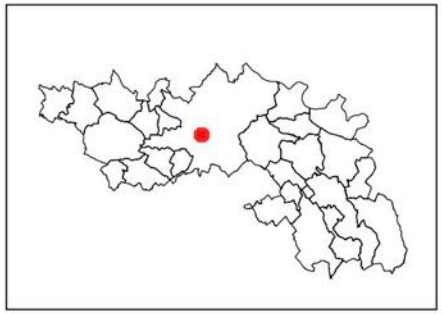
D. DEFENSE INCENDIE

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

OAP Le Girou

147





Commune de PUYLAURENS

Type d'OAP:
Type de zone du PLU: AU
Surface de l'OAP: 6.37 ha.

Légende

- Périmètre de l'OAP

Eléments surfaciques

- Secteur à dominante d'activité économique densité faible
- Secteur d'équipements
- Espace de nature à créer ou à préserver
- Espace à végétaliser

Eléments linéaires

- Haies et espaces de transition paysagère à créer
- Voie de desserte locale
- Voie de desserte locale
- Réseau de promenades et modes doux

Eléments ponctuels

- Element végétal à préserver
- Arbres à implanter ou à préserver

Maître d'ouvrage: Communauté de Communes du Sor et de l'Agout / Mission: Elaboration du PLUi / Sources: BD Topo® BD Parcellaire® BD Ortho® : Institut National de l'Information Géographique et forestière© / Réalisation: Citadia Conseil le 19/11/2018

2/ ELEMENTS DE PROGRAMMATION

A. MIXITE FONCTIONNELLE

Le secteur est principalement à vocation d'équipements. Il s'agit de d'une part, un espace visant à conforter la prodcution d'energies renouvelables et, d'autre part, d'un espace d'équipements en lien avec le village et les espaces économiques existants.

Interdictions	Limitations
Les destinations et sous-destinations suivantes sont interdites	Les destinations et sous-destinations suivantes sont autorisées sous conditions décrites ci-dessous :
▪ les destinations suivantes : commerce et activité de service, exploitation agricole et forestière ▪ les sous destinations suivantes : industrie, entrepôt, bureau	▪ Les constructions à usage de logement destinées au logement de fonction des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou la sécurité des établissements autorisés. ▪ Les installations classées si elles sont nécessaires au bon fonctionnement des constructions autorisées, et qu'elles ne présentent pas de dangers ou d'inconvénients pour le voisinage, la santé, la sécurité, la salubrité publique , la conservation des sites et monuments ou que les dispositions soient prises pour en réduire les effets.

B. ECHEANCIER D'OUVERTURE A L'URBANISATION

	Secteur	
	A	B
1/Echéancier	L'échéancier prévisionnel permet une ouverture à l'urbanisation du secteur à court terme, à partir de l'approbation du PLU intercommunal.	
2/Modalités d'ouverture à l'urbanisation	Les constructions sont autorisées au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par la présente OAP.	Les constructions sont autorisées au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par la présente OAP.
3/Programmation		
Forme urbaine	Production d'énergies renouvelables	Secteur d'équipement

C. MIXITE SOCIALE

Non règlementé

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

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

Traitement des espaces partagés

- De manière générale, il conviendra de porter une réflexion sur le traitement paysager du périmètre de l'OAP.
- Les aires éventuelles de dépôt et stockage seront disposées en face arrière du bâtiment et/ou masquées à la vue.
- Les espaces non bâtis ne servant ni à la circulation, ni au stationnement ni aux surfaces d'exposition ou de stockage, devront être engazonnés ou plantés.
- Les bâtiments bénéficiant d'un effet vitrine sur voie, devront être accompagnées d'une haie ou d'un alignement d'arbres en bordure de la voie publique lorsque celle-ci constitue l'entrée de l'agglomération. Ces plantations ne devront pas gêner la visibilité des accès.

Volumétrie et implantation des constructions

Hauteur des constructions :

- La hauteur maximale des constructions sera de l'ordre de 13 m à l'égout ou à l'acrotère.
- Ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur maximale autorisée les ouvrages techniques nécessaires à la construction ou bâtiment autorisés dans la zone.

Adaptation au sol :

- Une attention particulière sera apportée à l'adaptation de la construction à la pente (cf. référentiel).

Secteur A :

Implantation des constructions :

- L'implantation des constructions sera travaillée pour permettre la création de logements économes en énergie. Les orientations au sud seront privilégiées.
- Au moins une façade des constructions principales sera implantée avec un retrait minimal de 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques.
- Les constructions seront édifiées avec un retrait minimal de 5 mètres des limites séparatives latérales et de fond de parcelle.

Secteur B :

Implantation des constructions :

- L'implantation des constructions sera travaillée pour permettre la création de logements économes en énergie. Les orientations au sud seront privilégiées.

- L'implantation des constructions par rapport aux voies, emprises publiques et limites séparatives n'est pas règlementée.

Ces règles générales d'implantation ne concernent pas :

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

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

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

PUYLAURENS – *«Le Girou »*

B. PRINCIPES DE QUALITE ARCHITECTURALE

- Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne peuvent porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Les matériaux prévus pour être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) ne peuvent être utilisés à nus et devront être recouverts sans délais.
- Les ouvrages techniques des constructions (groupes extérieurs de chauffage, climatisation, …) ne devront pas, sauf impossibilité technique, être perceptibles depuis les voies et espaces publiques.

FACADES

Secteur A : Un effort particulier de traitement des façades donnant sur les voies est demandé afin de concevoir un quartier économique de qualité. Les panneaux solaires peuvent être autorisés sur les façades s'ils s'intègrent à la construction.
Pour contribuer à la qualité des entrées d'agglomération, les bâtiments bénéficiant d'un effet vitrine sur la voie publique devront présenter une qualité architecturale et un traitement de leurs abords. Pour cela il est demandé :

- De varier le traitement des façades (variation harmonieuse de couleurs de façades (2 tons maximum), couleurs soutenues de type mat en évitant le noir, le blanc ou les couleurs trop claires, variation de la volumétrie et décrochement encouragé avec ouverture sur façade
- De rechercher une unité d'ensemble dans le traitement de la zone d'activités, de ses abords, cheminements, clôtures, …
- Le stockage des matériaux (hors exposition) sera prévu de préférence à l'arrière des bâtiments.

Secteur B : Les façades enduites (matériaux et coloris) doivent être en harmonie avec le bâti riverain. Les teintes pastels seront privilégiées suivant le nuancier annexé au rapport de présentation.
La couleur blanche est interdite.
Est interdit l'emploi brut, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit.
L'utilisation du bois en façades des constructions est autorisée.
Les teintes criardes et les tons vifs sont à proscrire pour les menuiseries extérieures et les volets. Les teintes pastels seront privilégiées suivant le nuancier annexé au rapport de présentation.

TOITURES

Secteur A : Les toitures en pente et/ou terrasse sont autorisées si elles concourent à la qualité architecturale de l'ensemble. Les dispositifs techniques et notamment ceux nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tel que les capteurs solaires) sont autorisés dès lors qu'ils s'intègrent à la toiture et sont peu perceptibles depuis les principales voies de communication.
Secteur B : Les toitures doivent être de préférence recouvertes de tuile de surface courbe et de teinte claire. La pente maximale des toitures devra être de 35%

CLOTURES

Secteur A : La clôture n'est pas obligatoire.
Les clôtures doivent par leurs dimensions et par leur conception, être proportionnées aux constructions existantes ou projetées sur l'unité foncière et aux constructions et clôtures avoisinantes constituant une unité de paysage. Les clôtures (donnant sur la voie ou situées en limite séparative) ne peuvent dépasser 1,3 mètre en mur plein, néanmoins, les murs peuvent être surmontés de grilles ou de dispositifs à clair-voie. La hauteur totale de la clôture est limitée à 2,2 mètres sur voie et à 2,5 mètres sur la limite séparative).
Le blanc et le noir sont interdits.
Les clôtures doublées d'une haie d'essences locales sont à privilégier.
Secteur B : La clôture n'est pas obligatoire. Quand ils existent, les murs de clôture en appareillage de pierres, seront maintenus et mis en valeur.Si des clôtures sont réalisées, celles-ci doivent présenter un aspect en harmonie avec la construction et les matériaux et avec le caractère de la rue ou de la place. Dans la zone inondable repérée au document graphique selon la légende, si des clôtures sont réalisées, elle devront être conformes au règlement du PPRi.

C. PRINCIPES PATRIMONIAUX ET PAYSAGERS

- Les espaces extérieurs et des accès aux logements devront être traités de façon qualitative, en veillant à garantir une cohérence globale à l'échelle de l'opération (les espaces libres de constructions seront maintenus le plus possible en espaces végétalisés).
- Les voies de dessertes locales seront idéalement végétalisées pour valoriser le cadre de vie du quartier.
- Sur les parcelles en limite avec l'espace agricole, des plantations denses et diversifiées formant une haie bocagère, devront être réalisées, afin de composer un écrin végétal entre la zone bâtie et la zone agricole.

4/ QUALITE ENVIRONNEMENTALE ET PREVENTION DES RISQUES

A. CONTINUITES ECOLOGIQUES (RESERVOIRS ET CORRIDORS)

- Non concerné

B. GESTION DES EAUX PLUVIALES

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

C. GESTION DES RISQUES ET DES NUISANCES

- Pas de contrainte particulière

D. ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

- Les nouvelles constructions devront prendre en compte les règlementations thermiques en vigueur pour assurer un confort optimal.

- L'éclairage public, au sein de l'opération, n'est pas obligatoire. S'il est prévu, il devra être conçu pour limiter la consommation énergétique. L'installation devra permettre à la fois un changement d'intensité à certaines heures et la possibilité de « couper » un candélabre sur deux.

5/ ORGANISATIONS DES DEPLACEMENTS

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

- Les accès aux deux secteurs se feront sur les voiries existantes comme indiqué sur le schéma. Pour le secteur B (équipements), les dessertes en impasse seront proscrites (hormis les impasses temporaires en l'attente d'un futur développement et/ou de la construction d'un futur équipement).
- Les voies internes à l'opération devront faire l'objet d'un traitement qualitatif et être adaptées aux futurs usages, tout en veillant à limiter leurs emprises.
- Un réseau de voies douces sera adossé à la voirie dans le secteur d'équipement.
- Les voies et accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future.

B. BESOINS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, selon leur destination/sous-destination ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés. Les emplacements seront suffisamment dimensionnés et facilement accessibles.

C. DESSERTE PAR LES TRANSPORTS EN COMMUN

- Non concerné

6/ RESEAUX

A. EAU POTABLE

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

B. ASSAINISSEMENT

Eaux usées

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

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain devront permettre l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales. En cas d'absence du réseau collectif ou de réseau sous-dimensionné, les eaux pluviales seront collectées sur le terrain d'assiette du projet et leur rejet dans le réseau (canalisation ou fossé) sera différé au maximum pour limiter les risques de crues en aval (cf 4/B).

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

C. ELECTRICITE ET TELECOMMUNICATIONS

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

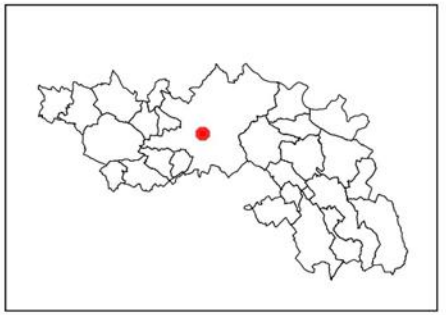
Les réseaux et branchement seront idéalement réalisés en souterrain. En cas d'impossibilité, les câbles seront scellés ou encastrés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

D. DEFENSE INCENDIE

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

OAP L'Horte

148



Commune de Puylaurens

Type d'OAP:
Type de zone du PLU: AU
Surface de l'OAP: 1,2 ha

Légende

- Périmètre de l'OAP
- Simulation du bâti

Eléments surfaciques

- Secteur à dominante d'habitat individuel pavillonnaire densité faible
- Espace public et partagé végétal

Eléments linéaires

- Haies et espaces de transition paysagère à créer
- Voie secondaire
- Réseau de promenades et modes doux
- Perméabilité bâti

Eléments ponctuels

- Arbres à implanter ou à préserver
- Arbres implantés en accompagnement de la voirie

La simulation du bâti est uniquement indicative/illustrative et n'a aucune portée règlementaire.

Maître d'ouvrage: Communauté de Communes du Sor et de l'Agout / Mission: Elaboration du PLUi / Sources: BD Topo® BD Parcellaire® BD Ortho® : Institut National de l'Information Géographique et forestière© / Réalisation: Citadia Conseil le 19/11/2018

2/ ELEMENTS DE PROGRAMMATION

A. MIXITE FONCTIONNELLE

Le secteur est à vocation mixte à dominante résidentielle et accueillera des constructions à usage de logement. Il s'agit de conforter un espace à vocation résidentielle.

Interdictions	Limitations
Les destinations et sous-destinations suivantes sont interdites	Les destinations et sous-destinations suivantes sont autorisées sous conditions décrites ci-dessous :
▪ cinéma ▪ industrie ▪ exploitation agricole et forestière	▪ Les constructions et bâtiments liés à l'artisanat et commerce de détail et au commerce de gros d'une surface plancher maximale de 300 m² sous réserve de l'application de la législation sur les installations classées et à condition qu'ils n'entraînent pour le voisinage aucune insalubrité, ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens. ▪ Les construction et bâtiments liés à l'entrepôt s'ils sont liés à l'artisanat et au commerce de détail.

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

1/Echéancier	L'échéancier prévisionnel permet une ouverture à l'urbanisation du secteur à court terme, à partir de l'approbation du PLU intercommunal.
2/Modalités d'ouverture à l'urbanisation	Les constructions sont autorisées dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble. *Nb : les numéros des phases ne correspondent pas un ordre d'ouverture à l'urbanisation imposé. Néanmoins, il serait souhaitable que la phase 1 soit prioritaire.*
3/Programmation	
Forme urbaine	
Nbre de lgts	8 à 10
Densité nette	7 à 9

- Il est attendu 8 à 10 logements, soit une densité nette moyenne de l'ordre 7 à 9 logements par hectare. Cette densité moyenne s'apprécie à l'échelle globale du secteur (des lots de plus petite taille et offrant un bâti plus resserré pourront être proposés).
- Un habitat individuel de densité faible est attendu en lien avec le schéma d'aménagement. Néanmoins, cela n'interdit pas ponctuellement de l'habitat individuel groupé/mitoyen.

C. MIXITE SOCIALE

Non règlementé

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

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

Traitement des espaces partagés

- De manière générale, il conviendra de porter une réflexion sur le traitement paysager de l'ensemble du périmètre de l'OAP.
- Les espaces partagés sont limités à la voirie. Un caractère végétal de ces espaces sera donc privilégié.

Volumétrie et implantation des constructions

Hauteur des constructions :

- La hauteur maximale des constructions sera fixé au R+1

Implantation des constructions :

- L'implantation des constructions sera travaillée pour permettre la création de logements économes en énergie. Les orientations au sud seront privilégiées.

Logement individuel pavillonnaire :

- Au moins une façade des constructions principales sera implantée à l'alignement ou un avec retrait de l'ordre de 10 mètres par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou à créer, priorité étant donné à la voie interne de l'opération.
- Les constructions peuvent être édifiées en retrait des limites séparatives latérales et de fond de parcelle ou sur une limite séparative latérale. En cas de retrait, celui-ci sera fixé entre 3 et 10 m par rapport à l'une des limites latérales pour permettre un éventuel redécoupage parcellaire à plus long terme.

Ces règles générales d'implantation ne concernent pas :

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

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

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

B. PRINCIPES DE QUALITE ARCHITECTURALE

- Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne peuvent porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Les références architecturales étrangères à la région (colonnes grecques, maison basque, maisons en fustes, etc.) sont formellement proscrites et l'architecture s'inspirera plutôt des codes de l'architecture locale (cf référentiel).
- Les matériaux prévus pour être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) ne peuvent être utilisés à nus et devront être recouverts sans délais.
- Les ouvrages techniques des constructions (groupes extérieurs de chauffage, climatisation, ...) ne devront pas, sauf impossibilité technique, être perceptibles depuis les voies et espaces publiques.

FACADES

Les tons des façades, en dehors des matériaux naturels, devront être des teintes proches des teintes de l'architecture traditionnelle du village permettant une inscription au site environnant.

Les teintes vives des façades en dehors de toute conception contemporaine intégrée à l'environnement ne sont pas autorisées.

Le blanc et le noir sont interdits. Les teintes criardes et les tons vifs sont à proscrire pour les façades. Les teintes pastels seront privilégiées.

TOITURES

Les pentes des toitures neuves n'excéderont pas une pente de 35 %.

Les lignes d'égout et de faîtages devront respecter le sens le de la pente.

La tuile de terre cuite, posée à couvrant et à couvert, ou l'ardoise selon le contexte environnant, seront utilisées comme matériaux de couvertures pour les toitures en pente. D'autres métriaux pourront être acceptées dans le cadre d'une architecture contemporaine sous réserve d'une justification de l'intégration paysagère du projet dans site environnant).

L'intégration d'éléments producteurs d'eau chaude sanitaire ou d'électricité photovoltaïque devra veiller à s'intégrer au bâti (intégration dans le plan de toiture, sans surélévation).

CLOTURES

Les clôtures végétalisées sont à privilégiés et les haies devront être composées d'essences locales et diversifiées.

D'une manière générale, les clôtures, lorsqu'elles sont maçonnées, elles seront maçonnées et enduites de façon cohérente à l'échelle du quartier et de l'environnement local.

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

La hauteur des parties maçonnées des clôtures et limitée à 1,30 mètres en façade sur rue et à 1,50 mètres sur les limites séparatives.

La hauteur totale des clôtures est limitée à 1,50 mètres en façade sur rue et à 1,80 mètres sur les limites séparatives. Les piliers de portail peuvent être d'une hauteur supérieure. Les portails devront être implantées avec un recul minimal de 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques.

Les coffrets, compteurs, boites aux lettres doivent être intégrés dans la composition des clôtures de façon uniforme sur le secteur.

C. PRINCIPES PATRIMONIAUX ET PAYSAGERS

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

4/ QUALITE ENVIRONNEMENTALE ET PREVENTION DES RISQUES

A. CONTINUITES ECOLOGIQUES (RESERVOIRS ET CORRIDORS)

- Non concerné

B. GESTION DES EAUX PLUVIALES

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

C. GESTION DES RISQUES ET DES NUISANCES

- Non concerné

D. ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

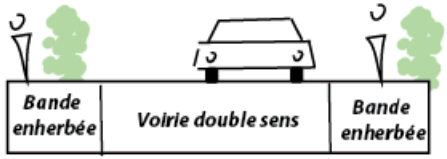
- Les nouvelles constructions devront prendre en compte les règlementations thermiques en vigueur pour assurer un confort d'habiter. Les logements veilleront à intégrer un espace de vie extérieur (terrasse, jardin, …), exposé à l'Est, au Sud ou à l'Ouest.
- L'éclairage public, au sein de l'opération,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

5/ ORGANISATIONS DES DEPLACEMENTS

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

- La voie interne à l'opération devra faire l'objet d'un traitement qualitatif (voie arborée et végétalisée), en veillant à limiter leur emprise.
- La voie nouvellement créée se connectera sur les voiries et chemins existants comme indiqué sur le schéma.
- L'ensemble des constructions sera desservi par la voie nouvellement créée.
- La voie et les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future.

Schéma illustratif



B. BESOINS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

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

C. DESSERTE PAR LES TRANSPORTS EN COMMUN

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

6/ RESEAUX

A. EAU POTABLE

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

B. ASSAINISSEMENT

Eaux usées

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

Eaux pluviales

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

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

C. ELECTRICITE ET TELECOMMUNICATIONS

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

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

D. DEFENSE INCENDIE

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

Communauté de Communes SOR & AGOUT

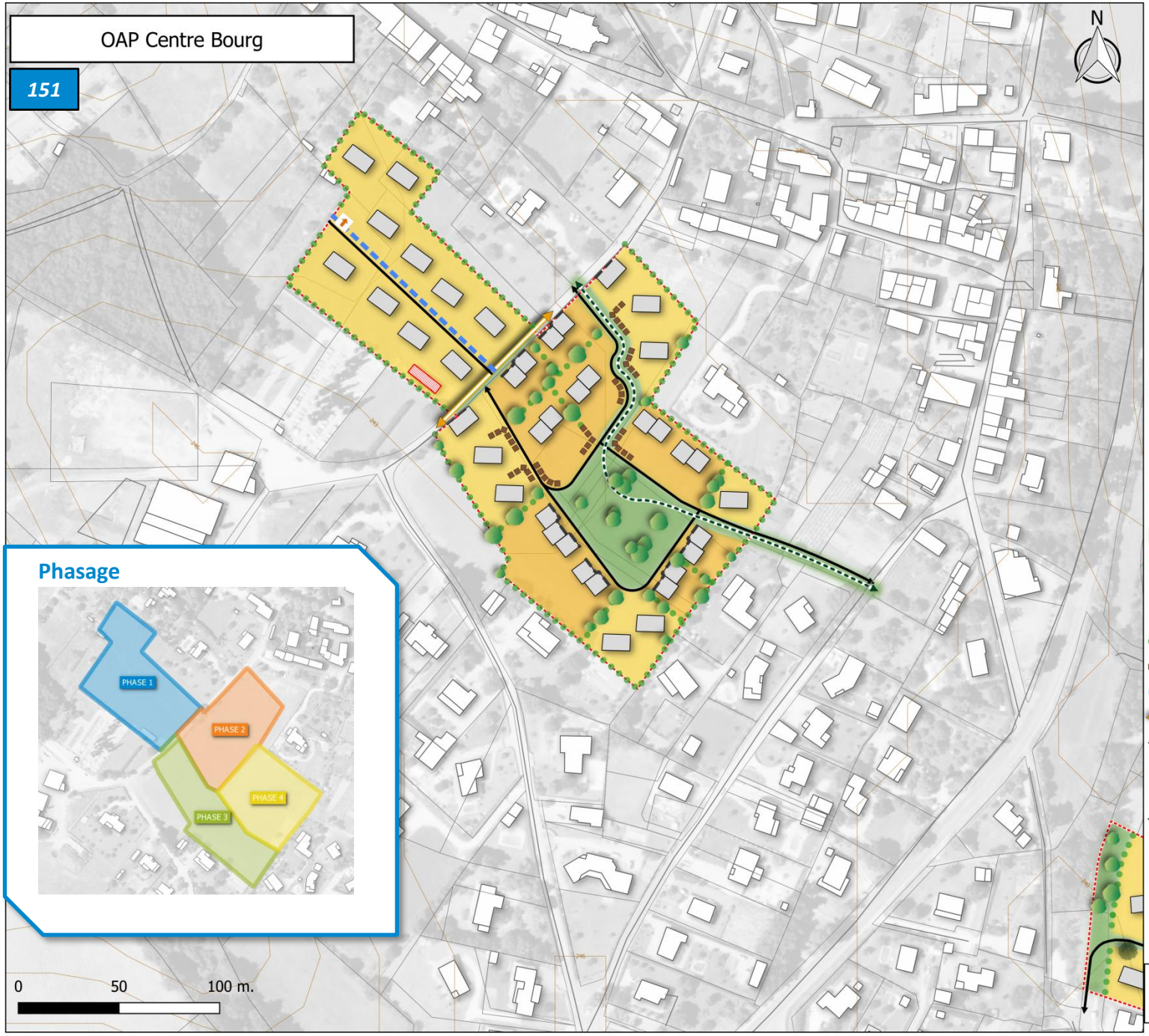
PLUi

Plan Local d'Urbanisme intercommunal

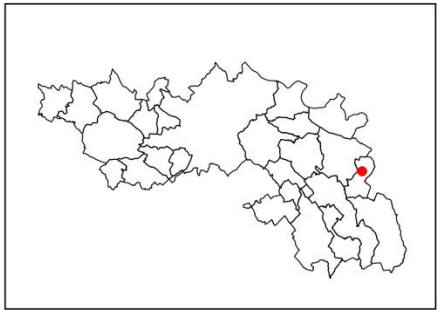
Saint-Affrique-les-Montagnes

OAP Centre Bourg

151



Phasage



Commune de Saint Affrique lès Montagnes

Type d'OAP:
Type de zone du PLU: AU
Surface de l'OAP: 2.72 ha.

Légende

Périmètre de l'OAP

Simulation du bâti

Eléments surfaciques

Secteur à dominante d'habitat individuel pavillonnaire densité faible

Secteur à dominante d'habitat individuel groupé ou mitoyen densité moyenne

Espace public et partagé végétal

Bâtiment à démolir à terme

Eléments linéaires

Front bâti

Haies et espaces de transition paysagère à créer

Muret en pierre / soubassement à préserver ou à créer

Création d'ouvrages hydrauliques (noue)

Voie secondaire

Voie de desserte locale

Voie de desserte locale

Voie de desserte locale

Réseau de promenades et modes doux

Eléments ponctuels

Arbres à implanter ou à préserver

Mutualisation des entrées

La simulation du bâti est uniquement indicative/illustrative et n'a aucune portée règlementaire.

Maître d'ouvrage: Communauté de Communes du Sor et de l'Agout / Mission: Modification N°1 du PLUi / Sources: BD Topo® BD Parcellaire® BD Ortho® : Institut National de l'Information Géographique et forestière© / Réalisation: Citadia Conseil le 18/02/2022

2/ ELEMENTS DE PROGRAMMATION

A. MIXITE FONCTIONNELLE

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

Interdictions	Limitations
Les destinations et sous-destinations suivantes sont interdites	Les destinations et sous-destinations suivantes sont autorisées sous conditions décrites ci-dessous :
▪ cinéma ▪ industrie ▪ exploitation agricole et forestière	▪ Les constructions et bâtiments liés à l'artisanat et commerce de détail et au commerce de gros d'une surface plancher maximale de 300 m² sous réserve de l'application de la législation sur les installations classées et à condition qu'ils n'entraînent pour le voisinage aucune insalubrité, ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens. ▪ Les construction et bâtiments liés à l'entrepôt s'ils sont liés à l'artisanat et au commerce de détail.

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

Phases	1	2	3	4
1/Echéancier	L'échéancier prévisionnel permet une ouverture à l'urbanisation du secteur à court terme, à partir de l'approbation du PLU intercommunal.			
2/Modalités d'ouverture à l'urbanisation	Les constructions sont autorisées dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble. L'opération d'ensemble pourra être réalisées en 4 tranches selon les phases décrites. La réalisation de l'aménagement et des constructions associées à chacune des phases ne sera autorisée que sous réserve que ne soient pas compromis l'aménagement cohérent ou les possibilités techniques et financières d'utilisation future de l'ensemble du site à des fins urbaines. *Nb : les numéros des phases ne correspondent pas un ordre d'ouverture à l'urbanisation imposé.*			
3/Programmation				
Forme urbaine	(1)	(1)	(2)	(1)	(2)	(1)	(2)
Nbre de lgts	8 à 12	2 à 4	7 à 9	4 à 6	4 à 6	1 à 2	7 à 9
Densité nette	12 à 14	14 à 18	20 à 25	14 à 18	20 à 25	14 à 18	20 à 25

- Il est attendu 35 à 47 logements à l'échelle de l'opération, soit une densité nette moyenne de l'ordre de 15 à 20 logements par hectare. Une mixité des formes urbaines est attendue avec :
  - ✓ entre 16 et 22 logements correspondant à un habitat individuel pur de faible densité (densité nette moyenne de l'ordre de 12 à 18 lgt/ha)
  - ✓ entre 19 et 25 logements correspondant à un habitat individuel groupé de densité moyenne (densité nette moyenne de l'ordre de 20 à 25 lgt/ha)

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

C. MIXITE SOCIALE

Non règlementé

(1) Logement individuel pavillonnaire de faible densité
(2) Logement individuel pavillonnaire de moyenne densité

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

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

Traitement des espaces partagés

- De manière générale, il conviendra de porter une réflexion sur le traitement paysager de l'ensemble du périmètre de l'OAP.
- Les espaces partagés sont composés de la voirie et d'espace public adapté à l'échelle de l'opération situé au coeur de celle-ci. Le caractère végétal de ces espaces sera donc privilégié.

Volumétrie et implantation des constructions

Hauteur des constructions :

- La hauteur maximale des constructions d'habitat individuel pavillonnaire sera R+1
- La hauteur maximale des constructions d'habitat individuel groupé sera R+1

Implantation des constructions :

- L'implantation des constructions sera travaillée pour permettre la création de logements économes en énergie. Les orientations au sud seront privilégiées.

Logement individuel groupé :

- Au moins une façade des constructions principales sera implantée à l'alignement aux voies et emprises publiques ou avec un retrait maximal de l'ordre de 5 m.
- L'esprit de la règle vise à prolonger les fronts de rue tels qu'observés dans le centre de Saint Affrique ainsi que pour structurer l'espace public central
- Les constructions principales seront implantées sur une limite séparative latérale. Une mitoyenneté des constructions par le garage est priviligiée. Idéalement, la continuité urbaine sera limitée à quatre logements consécutifs de manière à assurer une perméabilité du bâti comme indiqué sur le schéma d'aménagement.

Logement individuel pavillonnaire :

- Au moins une façade des constructions principales sera implantée à l'alignement ou avec retrait maximal de l'ordre de 10 mètres par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou à créer, priorité étant donné à la voie interne de l'opération.
- Les constructions peuvent être édifiées en retrait des limites séparatives latérales et de fond de parcelle ou sur une limite séparative latérale. En cas de retrait, celui-ci sera fixé entre 3 et 10 m par rapport à l'une des limites latérales pour permettre un éventuel redécoupage parcellaire à plus long terme.

Ces règles générales d'implantation ne concernent pas :

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

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

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

B. PRINCIPES DE QUALITE ARCHITECTURALE

- Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne peuvent porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Les références architecturales étrangères à la région (colonnes grecques, maison basque, maisons en fustes, etc.) sont formellement proscrites et l'architecture s'inspirera plutôt des codes de l'architecture locale (cf référentiel).
- Les matériaux prévus pour être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) ne peuvent être utilisés à nus et devront être recouverts sans délais.
- Les ouvrages techniques des constructions (groupes extérieurs de chauffage, climatisation, ...) ne devront pas, sauf impossibilité technique, être perceptibles depuis les voies et espaces publiques.

FACADES

Les tons des façades, en dehors des matériaux naturels, devront être des teintes proches des teintes de l'architecture traditionnelle du village permettant une inscription au site environnant.

Les teintes vives des façades en dehors de toute conception contemporaine intégrée à l'environnement ne sont pas autorisées.

Le blanc et le noir sont interdits. Les teintes criardes et les tons vifs sont à proscrire pour les façades. Les teintes pastels seront privilégiées.

TOITURES

Les pentes des toitures neuves n'excéderont pas une pente de 35 %.

Les lignes d'égout et de faîtages devront respecter le sens le de la pente.

La tuile de terre cuite, posée à couvrant et à couvert, ou l'ardoise selon le contexte environnant, seront utilisées comme matériaux de couvertures pour les toitures en pente. D'autres métriaux pourront être acceptées dans le cadre d'une architecture contemporaine sous réserve d'une justification de l'intégration paysagère du projet dans site environnant).

L'intégration d'éléments producteurs d'eau chaude sanitaire ou d'électricité photovoltaïque devra veiller à s'intégrer au bâti (intégration dans le plan de toiture, sans surélévation).

CLOTURES

Les clôtures végétalisées sont à privilégiés et les haies devront être composées d'essences locales et diversifiées.

D'une manière générale, les clôtures, lorsqu'elles sont maçonnées, elles seront maçonnées et enduites de façon cohérente à l'échelle du quartier et de l'environnement local.

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

La hauteur des parties maçonnées des clôtures et limitée à 1,30 mètres en façade sur rue et à 1,50 mètres sur les limites séparatives.

La hauteur totale des clôtures est limitée à 1,50 mètres en façade sur rue et à 1,80 mètres sur les limites séparatives. Les piliers de portail peuvent être d'une hauteur supérieure. Les portails devront être implantées avec un recul minimal de 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques.

Les coffrets, compteurs, boites aux lettres doivent être intégrés dans la composition des clôtures de façon uniforme sur le secteur.

C. PRINCIPES PATRIMONIAUX ET PAYSAGERS

- Le traitement paysager entre le secteur de projet et les zones d'habitat adjacentes devra être pensé pour assurer l'intégration des nouvelles constructions dans le tissu urbain environnant ainsi qu'en lien avec les espaces agricoles.
- Les espaces extérieurs et des accès aux logements devront être traités de façon qualitative, en veillant à garantir une cohérence globale à l'échelle de l'opération (les espaces libres de constructions seront maintenus le plus possible en espaces végétalisés).
- Sur les parcelles en limite avec l'espace agricole, des plantations denses et diversifiées, formant une haie bocagère, devront être présentes afin de composer un écrin végétal entre la zone bâtie et la zone agricole.
- Les différentes poches de stationnements devront faire l'objet d'un traitement paysager qualitatif. Pour garantir une gestion optimale des eaux de pluies, il convient de privilégier des aménagements perméables pour les places de stationnement.
- Pour les phases 2 et 3, les principes de front bâti et de création de muret doivent permettre à l'opération de reprendre le vocabulaire du centre bourg afin de mieux intégrer l'opération dans son environnement.

4/ QUALITE ENVIRONNEMENTALE ET PREVENTION DES RISQUES

A. CONTINUITES ECOLOGIQUES (RESERVOIRS ET CORRIDORS)

- Non concerné

B. GESTION DES EAUX PLUVIALES

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

C. GESTION DES RISQUES ET DES NUISANCES

- Non concerné

D. ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

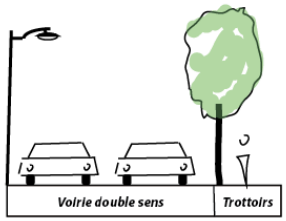
- Les nouvelles constructions devront prendre en compte les règlementations thermiques en vigueur pour assurer un confort d'habiter. Les logements veilleront à intégrer un espace de vie extérieur (terrasse, jardin, …), exposé à l'Est, au Sud ou à l'Ouest.
- L'éclairage public, au sein de l'opération,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

5/ ORGANISATIONS DES DEPLACEMENTS

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

- Les voies internes à l'opération devront faire l'objet d'un traitement qualitatif et être adaptées aux futurs usages, tout en veillant à limiter leur emprise et à rester dans une configuration de voie rurale.
- L'organisation viaire sera réalisé comme indiqué sur le schéma avec une connetion la route de la peyrugue. La voirie doit permettre une desserte sans impasse
- L'ensemble des constructions sera desservi par les nouvelles voies créées.
- L'ensemble du secteur sera maillé par des cheminements doux (pointillés verts).
- Les voies et accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future.

Schéma illustratif



B. BESOINS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés. Les emplacements seront suffisamment dimensionnés et facilement accessibles.
- Il est imposé la création d'une place minimum par logement et une place par tranche de 70m² de surface plancher.
- 1 place visiteurs devra être également prévue a minima dans l'aménagement de la zone par tranche de 3 lots ou constructions.

C. DESSERTE PAR LES TRANSPORTS EN COMMUN

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

6/ RESEAUX

A. EAU POTABLE

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

B. ASSAINISSEMENT

Eaux usées

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

Eaux pluviales

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

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

C. ELECTRICITE ET TELECOMMUNICATIONS

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

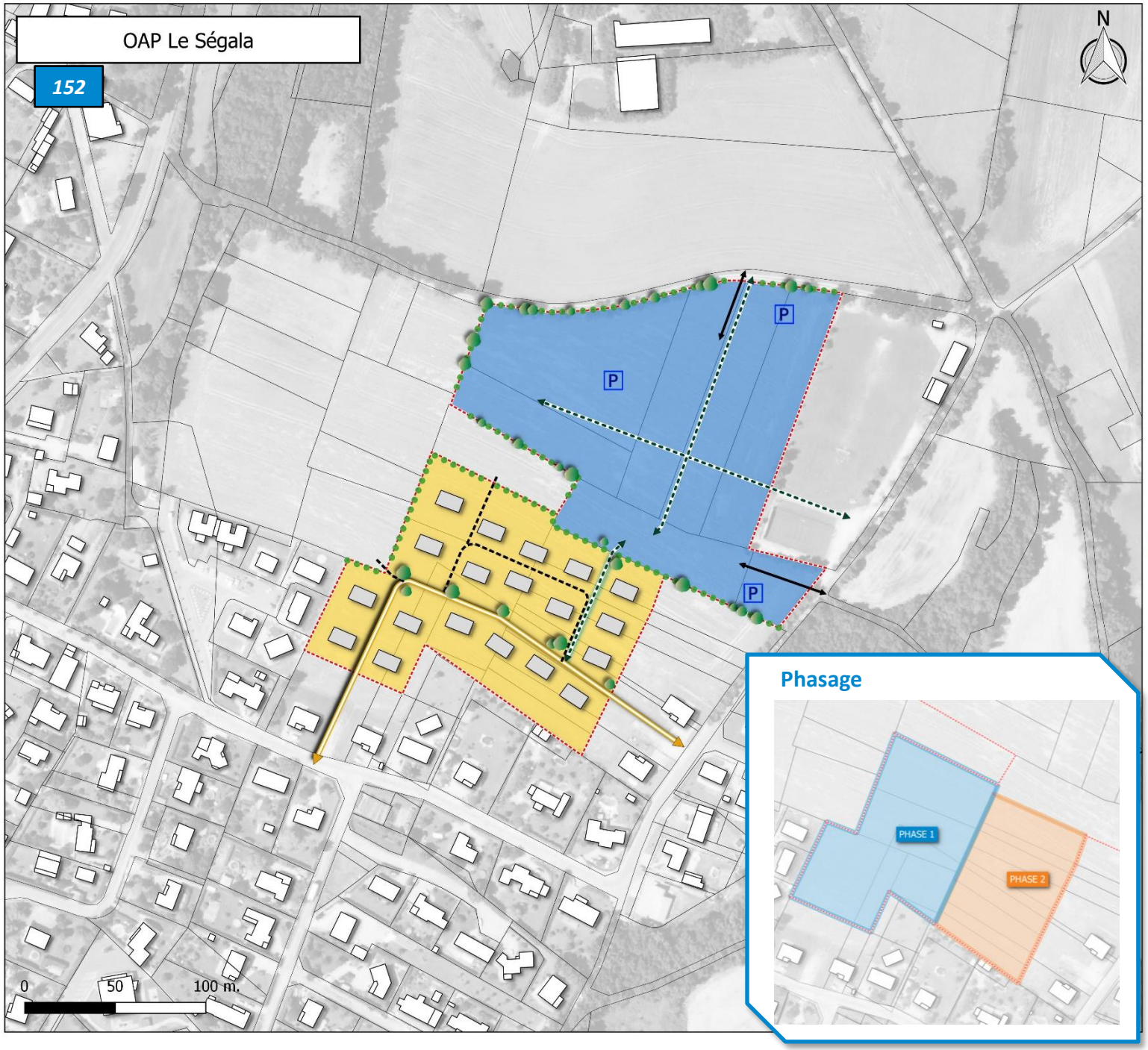
Les réseaux et branchement seront idéalement réalisés en souterrain. En cas d'impossibilité, les câbles seront scellés ou encastrés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

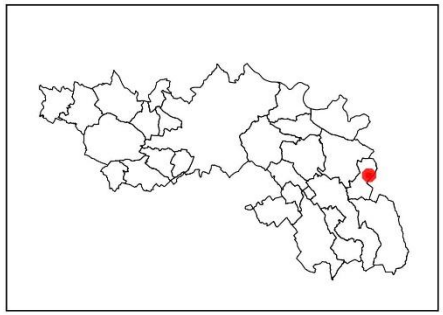
D. DEFENSE INCENDIE

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

OAP Le Ségala

152





Commune de Saint Affrique lès Montagnes

Type d'OAP: mixte
Type de zone du PLU: AU
Surface de l'OAP: 2.44 ha.

Légende

- Périmètre de l'OAP
- Simulation du bâti

Eléments surfaciques

- Secteur à dominante d'habitat individuel pavillonnaire densité faible
- Secteur d'équipements
- Espace public et partagé végétal

Eléments linéaires

- Haies et espaces de transition paysagère à créer
- Voie secondaire
- Voie de desserte locale
- Voie de desserte locale

Eléments ponctuels

- P Aire de stationnement public
- Arbres à implanter ou à préserver

Phasage

La simulation du bâti est uniquement indicative/illustrative et n'a aucune portée règlementaire.

Maître d'ouvrage: Communauté de Communes du Sor et de l'Agout / Mission: Elaboration du PLUi / Sources: BD Topo® BD Parcellaire® BD Ortho® : Institut National de l'Information Géographique et forestière© / Réalisation: Citadia Conseil le 19/11/2018

2/ ELEMENTS DE PROGRAMMATION

A. MIXITE FONCTIONNELLE

Le secteur est à vocation mixte à dominante résidentielle et accueillera des constructions à usage de logement. Il s'agit de conforter un espace à vocation résidentielle, en lien avec le coeur de village.

Interdictions	Limitations
Les destinations et sous-destinations suivantes sont interdites	Les destinations et sous-destinations suivantes sont autorisées sous conditions décrites ci-dessous :
▪ cinéma ▪ industrie ▪ exploitation agricole et forestière	▪ Les constructions et bâtiments liés à l'artisanat et commerce de détail et au commerce de gros d'une surface plancher maximale de 300 m² sous réserve de l'application de la législation sur les installations classées et à condition qu'ils n'entraînent pour le voisinage aucune insalubrité, ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens. ▪ Les construction et bâtiments liés à l'entrepôt s'ils sont liés à l'artisanat et au commerce de détail.

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

Phase	Phase 1	Phase 2
1/Echéancier	L'échéancier prévisionnel permet une ouverture à l'urbanisation du secteur à court terme, à partir de l'approbation du PLU intercommunal.	
2/Modalités d'ouverture à l'urbanisation	Les constructions sont autorisées dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble. L'opération d'ensemble pourra être réalisées en 2 tranches selon les phases décrites. La réalisation de l'aménagement et des constructions associées à chacune des phases ne sera autorisée que sous réserve que ne soient pas compromis l'aménagement cohérent ou les possibilités techniques et financières d'utilisation future de l'ensemble du site à des fins urbaines. *Nb : les numéros des phases ne correspondent pas un ordre d'ouverture à l'urbanisation imposé.*	
3/Programmation		
Forme urbaine	Logement individuel pavillonnaire de faible densité	Logement individuel pavillonnaire de faible densité
Nbre de lgts	8 à 10	6 à 7
Densité nette	9 à 12	

- Il est attendu 14 à 18 logements à l'échelle des deux secteurs, soit une densité nette moyenne de l'ordre 9 à 12 logements par hectare. Cette densité moyenne s'apprécie à l'échelle globale du secteur (des lots de plus petite taille et offrant un bâti plus resserré pourront être proposés).
- Un habitat individuel de densité faible est attendu en lien avec le schéma d'aménagement. Néanmoins, cela n'interdit pas ponctuellement de l'habitat individuel groupé/mitoyen.

C. MIXITE SOCIALE

Non règlementé

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

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

Traitement des espaces partagés

- De manière générale, il conviendra de porter une réflexion sur le traitement paysager de l'ensemble du périmètre de l'OAP.
- Les espaces partagés sont limités à la voirie et à des bandes enherbées assurant une possibilité d'extension. Un caractère végétal de ces espaces sera donc privilégié.

Volumétrie et implantation des constructions

Hauteur des constructions :

- La hauteur maximale des constructions sera fixé au R+1

Implantation des constructions :

- L'implantation des constructions sera travaillée pour permettre la création de logements économes en énergie. Les orientations au sud seront privilégiées.

Logement individuel pavillonnaire :

- Au moins une façade des constructions principales sera implantée à l'alignement ou un avec retrait de l'ordre de 10 mètres par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou à créer, priorité étant donné à la voie interne de l'opération.
- Les constructions peuvent être édifiées en retrait des limites séparatives latérales et de fond de parcelle ou sur une limite séparative latérale. En cas de retrait, celui-ci sera fixé entre 3 et 10 m par rapport à l'une des limites latérales pour permettre un éventuel redécoupage parcellaire à plus long terme.

Ces règles générales d'implantation ne concernent pas :

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

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

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

SAINT-AFFRIQUE-LES-MONTAGNES – *«Le Ségala »*

B. PRINCIPES DE QUALITE ARCHITECTURALE

- Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne peuvent porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Les références architecturales étrangères à la région (colonnes grecques, maison basque, maisons en fustes, etc.) sont formellement proscrites et l'architecture s'inspirera plutôt des codes de l'architecture locale (cf référentiel).
- Les matériaux prévus pour être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) ne peuvent être utilisés à nus et devront être recouverts sans délais.
- Les ouvrages techniques des constructions (groupes extérieurs de chauffage, climatisation, ...) ne devront pas, sauf impossibilité technique, être perceptibles depuis les voies et espaces publiques.

FACADES

Les tons des façades, en dehors des matériaux naturels, devront être des teintes proches des teintes de l'architecture traditionnelle du village permettant une inscription au site environnant.

Les teintes vives des façades en dehors de toute conception contemporaine intégrée à l'environnement ne sont pas autorisées.

Le blanc et le noir sont interdits. Les teintes criardes et les tons vifs sont à proscrire pour les façades. Les teintes pastels seront privilégiées.

TOITURES

Les pentes des toitures neuves n'excéderont pas une pente de 35 %.

Les lignes d'égout et de faîtages devront respecter le sens le de la pente.

La tuile de terre cuite, posée à couvrant et à couvert, ou l'ardoise selon le contexte environnant, seront utilisées comme matériaux de couvertures pour les toitures en pente. D'autres métriaux pourront être acceptées dans le cadre d'une architecture contemporaine sous réserve d'une justification de l'intégration paysagère du projet dans site environnant).

L'intégration d'éléments producteurs d'eau chaude sanitaire ou d'électricité photovoltaïque devra veiller à s'intégrer au bâti (intégration dans le plan de toiture, sans surélévation).

CLOTURES

Les clôtures végétalisées sont à privilégiés et les haies devront être composées d'essences locales et diversifiées.

D'une manière générale, les clôtures, lorsqu'elles sont maçonnées, elles seront maçonnées et enduites de façon cohérente à l'échelle du quartier et de l'environnement local.

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

La hauteur des parties maçonnées des clôtures et limitée à 1,30 mètres en façade sur rue et à 1,50 mètres sur les limites séparatives.

La hauteur totale des clôtures est limitée à 1,50 mètres en façade sur rue et à 1,80 mètres sur les limites séparatives. Les piliers de portail peuvent être d'une hauteur supérieure. Les portails devront être implantées avec un recul minimal de 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques.

Les coffrets, compteurs, boites aux lettres doivent être intégrés dans la composition des clôtures de façon uniforme sur le secteur.

C. PRINCIPES PATRIMONIAUX ET PAYSAGERS

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

4/ QUALITE ENVIRONNEMENTALE ET PREVENTION DES RISQUES

A. CONTINUITES ECOLOGIQUES (RESERVOIRS ET CORRIDORS)

- Non concerné

B. GESTION DES EAUX PLUVIALES

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

C. GESTION DES RISQUES ET DES NUISANCES

- Non concerné

D. ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

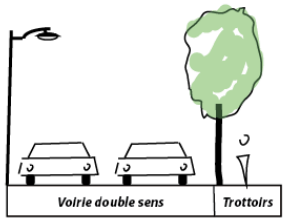
- Les nouvelles constructions devront prendre en compte les règlementations thermiques en vigueur pour assurer un confort d'habiter. Les logements veilleront à intégrer un espace de vie extérieur (terrasse, jardin, …), exposé à l'Est, au Sud ou à l'Ouest.
- L'éclairage public, au sein de l'opération,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

5/ ORGANISATIONS DES DEPLACEMENTS

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

- Les voies internes à l'opération devront faire l'objet d'un traitement qualitatif et être adaptées aux futurs usages, tout en veillant à limiter leur emprise et à rester dans une configuration de voie rurale.
- Un bouclage reliant la Rue du Ségala au sud et à l'est, permettra de desservir les logements.
- L'ensemble des constructions sera desservi par les nouvelles voies créées.
- L'ensemble du secteur sera maillé par des cheminements doux (pointillés verts).
- Les voies et accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future.

Schéma illustratif



B. BESOINS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

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

C. DESSERTE PAR LES TRANSPORTS EN COMMUN

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

6/ RESEAUX

A. EAU POTABLE

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

B. ASSAINISSEMENT

Eaux usées

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

Eaux pluviales

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

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

C. ELECTRICITE ET TELECOMMUNICATIONS

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

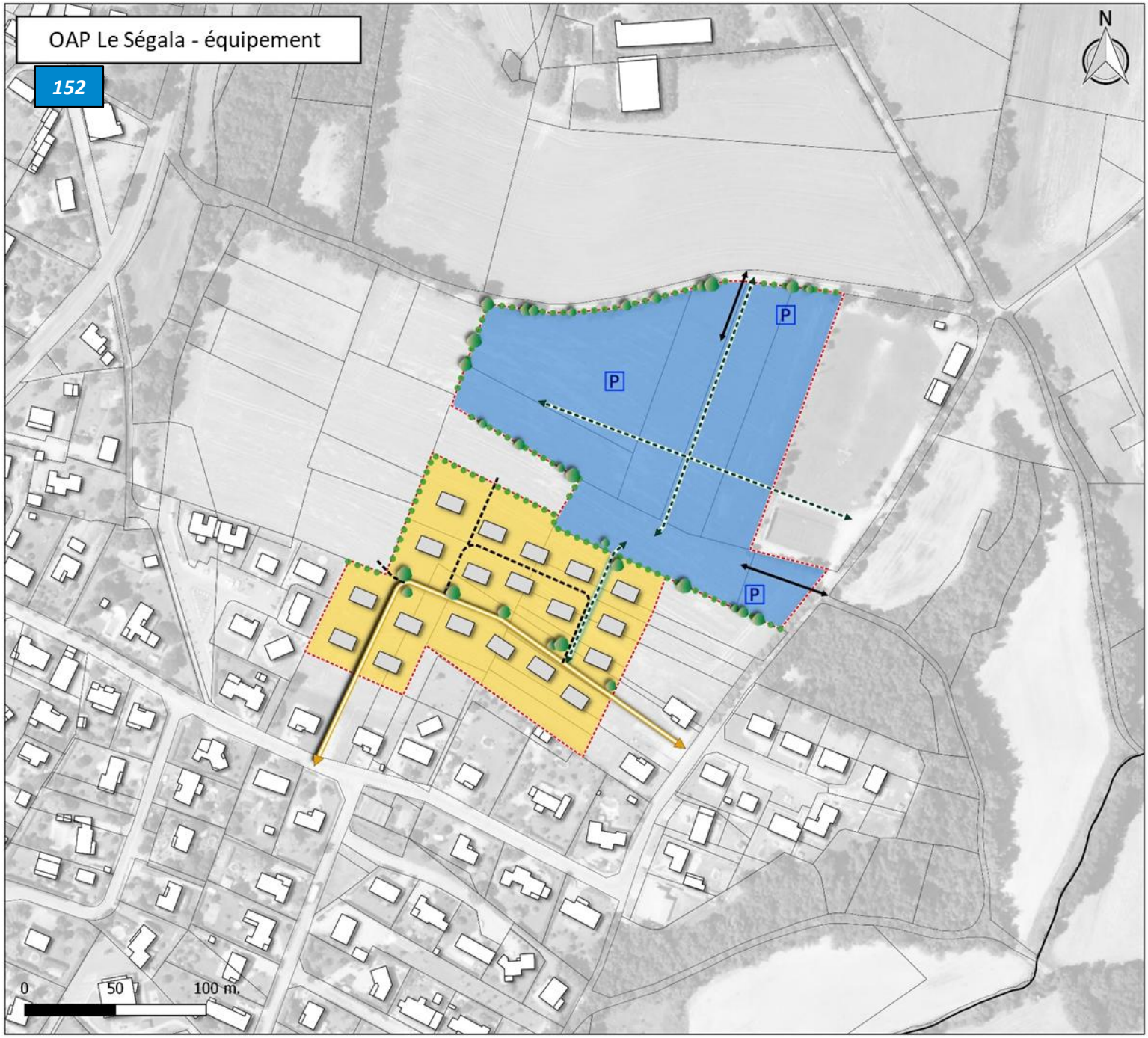
Les réseaux et branchement seront idéalement réalisés en souterrain. En cas d'impossibilité, les câbles seront scellés ou encastrés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

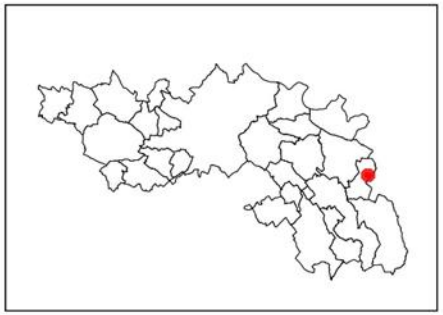
D. DEFENSE INCENDIE

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

OAP Le Ségala - équipement

152





Commune de Saint Affrique lès Montagnes

Type d'OAP: mixte
Type de zone du PLU: AU
Surface de l'OAP: 2.44 ha.

Légende

- Périmètre de l'OAP
- Simulation du bâti

Eléments surfaciques

- Secteur à dominante d'habitat individuel pavillonnaire densité faible
- Secteur d'équipements
- Espace public et partagé végétal

Eléments linéaires

- Haies et espaces de transition paysagère à créer
- Voie secondaire
- Voie de desserte locale
- Voie de desserte locale

Eléments ponctuels

- P Aire de stationnement public
- Arbres à implanter ou à préserver

La simulation du bâti est uniquement indicative/illustrative et n'a aucune portée règlementaire.

Maître d'ouvrage: Communauté de Communes du Sor et de l'Agout / Mission: Elaboration du PLUi / Sources: BD Topo® BD Parcellaire® BD Ortho® : Institut National de l'Information Géographique et forestière© / Réalisation: Citadia Conseil le 19/11/2018

SAINT-AFFRIQUE-LES-MONTAGNES – *«Le Ségala - équipement »*

2/ ELEMENTS DE PROGRAMMATION

A. MIXITE FONCTIONNELLE

Le secteur est à vocation d'équipements. Il s'agit de conforter les équipements en lien avec le village, et les équipements actuels.

Interdictions	Limitations
Les destinations et sous-destinations suivantes sont interdites	Les destinations et sous-destinations suivantes sont autorisées sous conditions décrites ci-dessous :
▪ les destinations suivantes : commerce et activité de service, exploitation agricole et forestière ▪ les sous destinations suivantes : industrie, entrepôt, bureau	▪ Les constructions à usage de logement destinées au logement de fonction des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou la sécurité des établissements autorisés. ▪ Les installations classées si elles sont nécessaires au bon fonctionnement des constructions autorisées, et qu'elles ne présentent pas de dangers ou d'inconvénients pour le voisinage, la santé, la sécurité, la salubrité publique , la conservation des sites et monuments ou que les dispositions soient prises pour en réduire les effets.

B. ECHEANCIER D'OUVERTURE A L'URBANISATION

	Secteur
	B
1/Echéancier	L'échéancier prévisionnel permet une ouverture à l'urbanisation du secteur à court terme, à partir de l'approbation du PLU intercommunal.
2/Modalités d'ouverture à l'urbanisation	Les constructions sont autorisées au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par la présente OAP.
3/Programmation	
Forme urbaine	Secteur d'équipement

C. MIXITE SOCIALE

Non règlementé

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

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

Traitement des espaces partagés

- De manière générale, il conviendra de porter une réflexion sur le traitement paysager du périmètre de l'OAP.
- Les aires éventuelles de dépôt et stockage seront disposées en face arrière du bâtiment et/ou masquées à la vue.
- Les espaces non bâtis ne servant ni à la circulation, ni au stationnement ni aux surfaces d'exposition ou de stockage, devront être engazonnés ou plantés.
- Les bâtiments bénéficiant d'un effet vitrine sur voie, devront être accompagnées d'une haie ou d'un alignement d'arbres en bordure de la voie publique lorsque celle-ci constitue l'entrée de l'agglomération. Ces plantations ne devront pas gêner la visibilité des accès.

Volumétrie et implantation des constructions

Hauteur des constructions :

- La hauteur maximale des constructions n'est pas règlementée.

Adaptation au sol :

- Une attention particulière sera apportée à l'adaptation de la construction à la pente (cf. référentiel).

Implantation des constructions :

- L'implantation des constructions sera travaillée pour permettre la création de logements économes en énergie. Les orientations au sud seront privilégiées.

- L'implantation des constructions par rapport aux voies, emprises publiques et limites séparatives n'est pas règlementée.

B. PRINCIPES DE QUALITE ARCHITECTURALE

- Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne peuvent porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Les matériaux prévus pour être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) ne peuvent être utilisés à nus et devront être recouverts sans délais.
- Les ouvrages techniques des constructions (groupes extérieurs de chauffage, climatisation, ...) ne devront pas, sauf impossibilité technique, être perceptibles depuis les voies et espaces publiques.

FACADES

Les façades enduites (matériaux et coloris) doivent être en harmonie avec le bâti riverain. Les teintes pastels seront privilégiées suivant le nuancier annexé au rapport de présentation.

La couleur blanche est interdite.

Est interdit l'emploi brut, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit.

L'utilisation du bois en façades des constructions est autorisée.

Les teintes criardes et les tons vifs sont à proscrire pour les menuiseries extérieures et les volets. Les teintes pastels seront privilégiées suivant le nuancier annexé au rapport de présentation.

TOITURE

Les toitures doivent être de préférence recouvertes de tuile de surface courbe et de teinte claire.

La pente maximale des toitures devra être de 35%.

CLOTURES

La clôture n'est pas obligatoire.

Quand ils existent, les murs de clôture en appareillage de pierres, seront maintenus et mis en valeur.

Si des clôtures sont réalisées, celles-ci doivent présenter un aspect en harmonie avec la construction et les matériaux et avec le caractère de la rue ou de la place.

Dans la zone inondable repérée au document graphique selon la légende, si des clôtures sont réalisées, elle devront être conformes au règlement du PPRi.

C. PRINCIPES PATRIMONIAUX ET PAYSAGERS

- Les espaces extérieurs et des accès aux logements devront être traités de façon qualitative, en veillant à garantir une cohérence globale à l'échelle de l'opération (les espaces libres de constructions seront maintenus le plus possible en espaces végétalisés).
- Les voies de dessertes locales seront idéalement végétalisées pour valoriser le cadre de vie du quartier.
- Sur les parcelles en limite avec l'espace agricole, des plantations denses et diversifiées formant une haie bocagère, devront être réalisées, afin de composer un écrin végétal entre la zone bâtie et la zone agricole.

4/ QUALITE ENVIRONNEMENTALE ET PREVENTION DES RISQUES

A. CONTINUITES ECOLOGIQUES (RESERVOIRS ET CORRIDORS)

- Non concerné

B. GESTION DES EAUX PLUVIALES

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

C. GESTION DES RISQUES ET DES NUISANCES

- Pas de contrainte particulière

D. ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

- Les nouvelles constructions devront prendre en compte les règlementations thermiques en vigueur pour assurer un confort optimal.

- L'éclairage public, au sein de l'opération, n'est pas obligatoire. S'il est prévu, il devra être conçu pour limiter la consommation énergétique. L'installation devra permettre à la fois un changement d'intensité à certaines heures et la possibilité de « couper » un candélabre sur deux.

5/ ORGANISATIONS DES DEPLACEMENTS

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

- Les voies internes à l'opération devront faire l'objet d'un traitement qualitatif et être adaptées aux futurs usages, tout en veillant à limiter leurs emprises.
- Le secteur sera maillé par un réseau de voie douce permettant un accès aux différents équipements et un accès facile depuis le village.
- Des possibilités de connection vers les zones d'habitat seront préservées comme indiqué sur le schéma d'aménagement.
- Les voies et accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future.

B. BESOINS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, selon leur destination/sous-destination ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés. Les emplacements seront suffisamment dimensionnés et facilement accessibles.

C. DESSERTE PAR LES TRANSPORTS EN COMMUN

- Non concerné

6/ RESEAUX

A. EAU POTABLE

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

B. ASSAINISSEMENT

Eaux usées

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

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain devront permettre l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales. En cas d'absence du réseau collectif ou de réseau sous-dimensionné, les eaux pluviales seront collectées sur le terrain d'assiette du projet et leur rejet dans le réseau (canalisation ou fossé) sera différé au maximum pour limiter les risques de crues en aval (cf 4/B).

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

C. ELECTRICITE ET TELECOMMUNICATIONS

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

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

D. DEFENSE INCENDIE

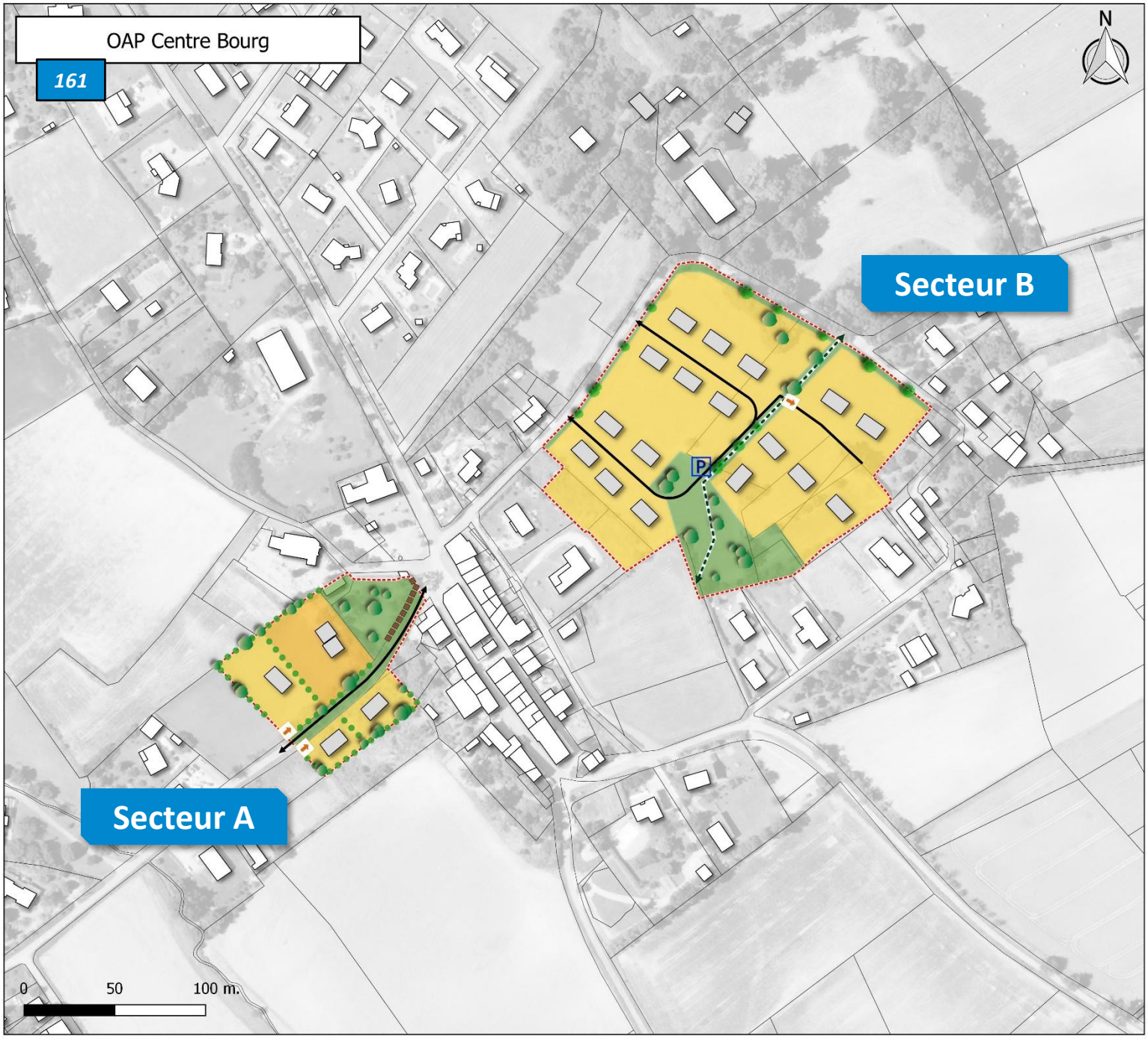
La défense incendie devra être assurée pour les constructions futures. Si le système d'alimentation en eau n'est pas en capacité d'assurer cette défense, celle-ci devra être assurée à l'échelle de l'opération.

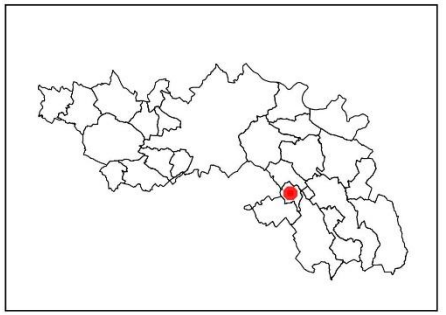
Communauté de Communes SOR & AGOUT

PLUi

Plan Local d'Urbanisme intercommunal

Saint-Avit





Commune de Saint Avit

Type d'OAP: habitat
Type de zone du PLU: AU
Surface de l'OAP: 3.25 ha.

Légende

- Périmètre de l'OAP
- Simulation du bâti

Eléments surfaciques

- Secteur à dominante d'habitat individuel pavillonnaire densité faible
- Secteur à dominante d'habitat individuel groupé ou mitoyen densité moyenne
- Espace public et partagé végétal

Eléments linéaires

- Haies et espaces de transition paysagère à créer
- Muret en pierre / soubassement à préserver ou à créer
- Voie de desserte locale
- Voie de desserte locale
- Réseau de promenades et modes doux

Eléments ponctuels

- Aire de stationnement public
- Arbres à implanter ou à préserver
- Arbres implantés en accompagnement de la voirie
- Mutualisation des entrées

La simulation du bâti est uniquement indicative/illustrative et n'a aucune portée règlementaire.

Maître d'ouvrage: Communauté de Communes du Sor et de l'Agout / Mission: Elaboration du PLUi / Sources: BD Topo® BD Parcellaire® BD Ortho® : Institut National de l'Information Géographique et forestière© / Réalisation: Citadia Conseil le 19/11/2018

2/ ELEMENTS DE PROGRAMMATION

A. MIXITE FONCTIONNELLE

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

Interdictions	Limitations
Les destinations et sous-destinations suivantes sont interdites	Les destinations et sous-destinations suivantes sont autorisées sous conditions décrites ci-dessous :
▪ cinéma ▪ industrie ▪ exploitation agricole et forestière	▪ Les constructions et bâtiments liés à l'artisanat et commerce de détail et au commerce de gros d'une surface plancher maximale de 300 m² sous réserve de l'application de la législation sur les installations classées et à condition qu'ils n'entraînent pour le voisinage aucune insalubrité, ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens. ▪ Les construction et bâtiments liés à l'entrepôt s'ils sont liés à l'artisanat et au commerce de détail.

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

	Secteurs		
	A		B
1/Echéancier	L'échéancier prévisionnel permet une ouverture à l'urbanisation du secteur à court terme, à partir de l'approbation du PLU intercommunal.		
2/Modalités d'ouverture à l'urbanisation	Les constructions sont autorisées au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par la présente OAP.		
3/Programmation			
Forme urbaine	Logement individuel pavillonnaire de faible densité	Logement individuel groupé de moyenne densité	Logement individuel pavillonnaire de faible densité
Nbre de lgts	2 à 4	2 à 4	15 à 20
Densité nette	8 à 10	10 à 14	8 à 10

- Il est attendu 19 à 28 logements à l'échelle de l'opération, soit une densité nette moyenne de l'ordre de 12 à 18 logements par hectare. Une mixité des formes urbaines est attendue avec :
  - ✓ entre 17 et 24 logements correspondant à un habitat individuel pavillonnaire de faible densité (densité nette moyenne de l'ordre de 8 à 10 lgt/ha)
  - ✓ entre 2 à 4 logements correspondant à un habitat individuel groupé de densité moyenne (densité nette moyenne de l'ordre de 10 à 14 lgt/ha)

  Cette densité moyenne s'apprécie à l'échelle globale du secteur (des lots de plus petite taille et offrant un bâti plus resserré pourront être proposés).
  Le secteur dédié à l'équipement n'est réglementé par la présente OAP

C. MIXITE SOCIALE

Non concerné

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

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

Traitement des espaces partagés

- De manière générale, il conviendra de porter une réflexion sur le traitement paysager de l'ensemble du périmètre de l'OAP.
- Les espaces partagés sont composés de la voirie et d'espace public assurant la transition entre le centre ancien et l'opération. Le caractère végétal de ces espaces sera donc privilégié.
- Les espaces publics seront plantés et éventuellement aménagés en aires de jeux.
- Les espaces publics accueilleront des espaces de stationnement (figuré sur le schéma) pour répondre aux différents besoins du quartier (résidents et visiteurs).

Volumétrie et implantation des constructions

Le secteur dédié aux équipements n'est pas concerné par les règles suivantes

Hauteur des constructions :

- La hauteur maximale des constructions d'habitat individuel pavillonnaire sera R+1
- La hauteur maximale des constructions d'habitat individuel groupé sera R+1

Implantation des constructions :

- L'implantation des constructions sera travaillée pour permettre la création de logements économes en énergie. Les orientations au sud seront privilégiées.

Logement individuel groupé :

- Au moins une façade des constructions principales sera implantée à l'alignement aux voies et emprises publiques ou avec un retrait maximal de l'ordre de 10 m.
- Les constructions principales seront implantées sur une limite séparative latérale. Une mitoyenneté des constructions par le garage est priviligiée. Idéalement, la continuité urbaine sera limitée à quatre logements consécutifs de manière à assurer une perméabilité du bâti comme indiqué sur le schéma d'aménagement.

Logement individuel pavillonnaire :

- Au moins une façade des constructions principales sera implantée à l'alignement ou avec retrait maximal de l'ordre de 10 mètres par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou à créer, priorité étant donné à la voie interne de l'opération.
- Les constructions peuvent être édifiées en retrait des limites séparatives latérales et de fond de parcelle ou sur une limite séparative latérale. En cas de retrait, celui-ci sera fixé entre 3 et 10 m par rapport à l'une des limites latérales pour permettre un éventuel redécoupage parcellaire à plus long terme.

Ces règles générales d'implantation ne concernent pas :

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

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

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

B. PRINCIPES DE QUALITE ARCHITECTURALE

- Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne peuvent porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Les références architecturales étrangères à la région (colonnes grecques, maison basque, maisons en fustes, etc.) sont formellement proscrites et l'architecture s'inspirera plutôt des codes de l'architecture locale (cf référentiel).
- Les matériaux prévus pour être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) ne peuvent être utilisés à nus et devront être recouverts sans délais.
- Les ouvrages techniques des constructions (groupes extérieurs de chauffage, climatisation, ...) ne devront pas, sauf impossibilité technique, être perceptibles depuis les voies et espaces publiques.

FACADES

Les tons des façades, en dehors des matériaux naturels, devront être des teintes proches des teintes de l'architecture traditionnelle du village permettant une inscription au site environnant.

Les teintes vives des façades en dehors de toute conception contemporaine intégrée à l'environnement ne sont pas autorisées.

Le blanc et le noir sont interdits. Les teintes criardes et les tons vifs sont à proscrire pour les façades. Les teintes pastels seront privilégiées.

TOITURES

Les pentes des toitures neuves n'excéderont pas une pente de 35 %.

Les lignes d'égout et de faîtages devront respecter le sens le de la pente.

La tuile de terre cuite, posée à couvrant et à couvert, ou l'ardoise selon le contexte environnant, seront utilisées comme matériaux de couvertures pour les toitures en pente. D'autres métriaux pourront être acceptées dans le cadre d'une architecture contemporaine sous réserve d'une justification de l'intégration paysagère du projet dans site environnant).

L'intégration d'éléments producteurs d'eau chaude sanitaire ou d'électricité photovoltaïque devra veiller à s'intégrer au bâti (intégration dans le plan de toiture, sans surélévation).

CLOTURES

Les clôtures végétalisées sont à privilégiés et les haies devront être composées d'essences locales et diversifiées.

D'une manière générale, les clôtures, lorsqu'elles sont maçonnées, elles seront maçonnées et enduites de façon cohérente à l'échelle du quartier et de l'environnement local.

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

La hauteur des parties maçonnées des clôtures et limitée à 1,30 mètres en façade sur rue et à 1,50 mètres sur les limites séparatives.

La hauteur totale des clôtures est limitée à 1,50 mètres en façade sur rue et à 1,80 mètres sur les limites séparatives. Les piliers de portail peuvent être d'une hauteur supérieure. Les portails devront être implantées avec un recul minimal de 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques.

Les coffrets, compteurs, boites aux lettres doivent être intégrés dans la composition des clôtures de façon uniforme sur le secteur.

C. PRINCIPES PATRIMONIAUX ET PAYSAGERS

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

4/ QUALITE ENVIRONNEMENTALE ET PREVENTION DES RISQUES

A. CONTINUITES ECOLOGIQUES (RESERVOIRS ET CORRIDORS)

- Non concerné

B. GESTION DES EAUX PLUVIALES

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

C. GESTION DES RISQUES ET DES NUISANCES

- Non concerné

D. ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

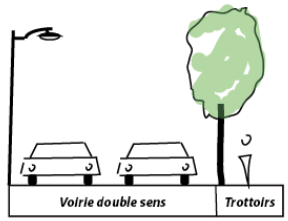
- Les nouvelles constructions devront prendre en compte les règlementations thermiques en vigueur pour assurer un confort d'habiter. Les logements veilleront à intégrer un espace de vie extérieur (terrasse, jardin, …), exposé à l'Est, au Sud ou à l'Ouest.
- L'éclairage public, au sein de l'opération,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

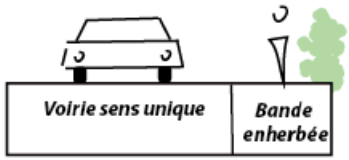
5/ ORGANISATIONS DES DEPLACEMENTS

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

- Les voies internes à l'opération devront faire l'objet d'un traitement qualitatif (voie végétalisée), en veillant à limiter leur emprise et à rester dans une configuration de voie rurale.
- Le secteur A sera desservi par la rue Foun Nobo déjà existante avec des accès mutualisés par la partie basse
- Le secteur B sera structuré par une voirie se connectant sur la rue d'En Charles et formant une boucle avec celle-ci et par une voie en sens unique débouchant sur une la partie sud de la rue d'En Charles.
- L'ensemble du secteur sera maillé par des cheminements doux (pointillés verts).
- Les voies et accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future.

Schémas illustratifs





B. BESOINS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

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

C. DESSERTE PAR LES TRANSPORTS EN COMMUN

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

6/ RESEAUX

A. EAU POTABLE

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

B. ASSAINISSEMENT

Eaux usées

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

Eaux pluviales

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

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

C. ELECTRICITE ET TELECOMMUNICATIONS

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

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

D. DEFENSE INCENDIE

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

Communauté de Communes SOR & AGOUT

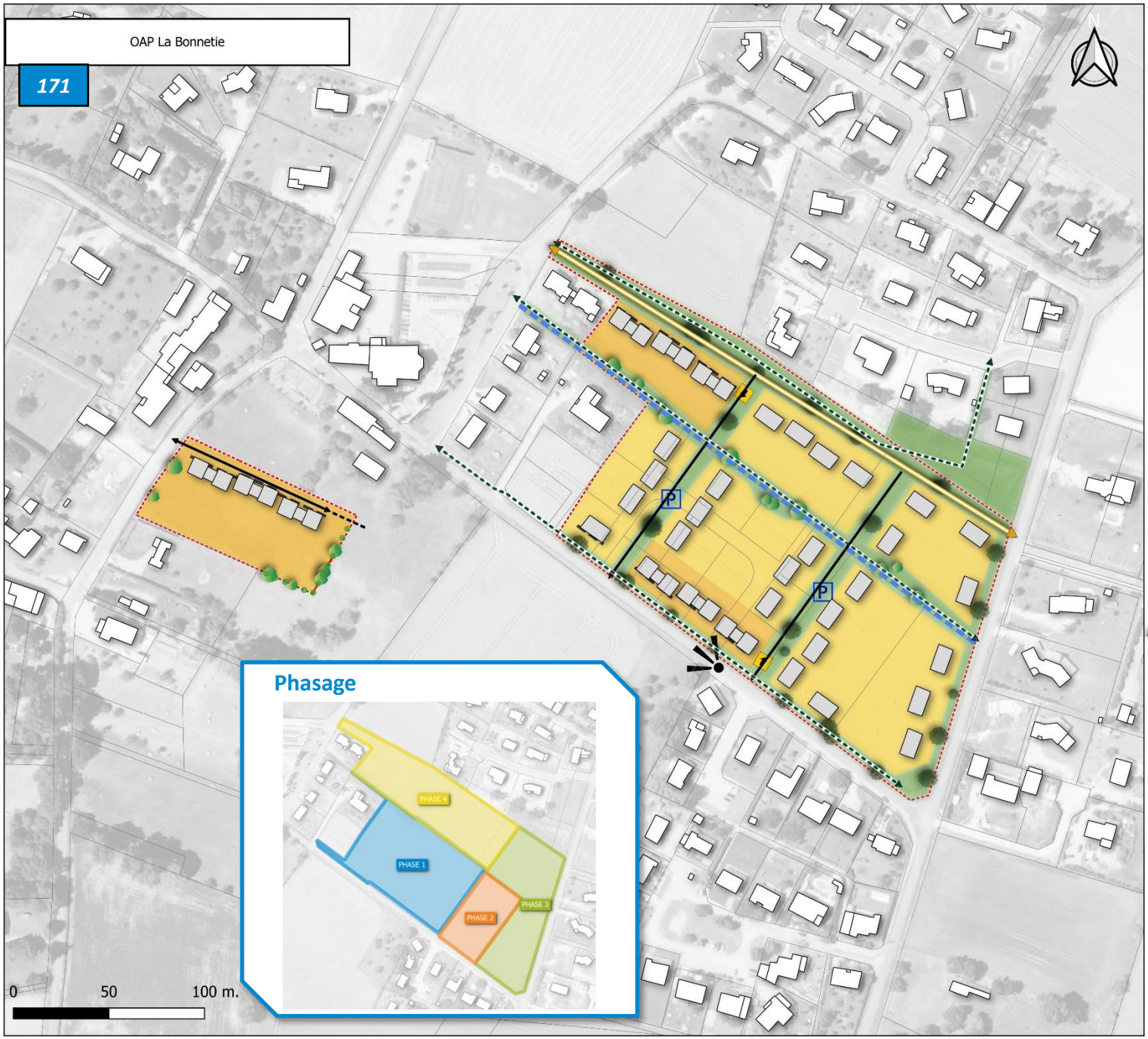
PLUi

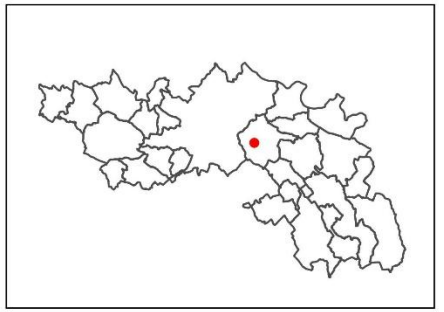
Plan Local d'Urbanisme intercommunal

Saint-Germain-des-Prés

OAP La Bonnetie

171





Commune de Saint-Germain-des-Prés

Type d'OAP: habitat
Type de zone du PLU: AU
Surface de l'OAP: 3.86 ha.

Légende

Périmètre de l'OAP
Simulation du bâti

Eléments surfaciques

Secteur à dominante d'habitat individuel pavillonnaire densité faible
Secteur à dominante d'habitat individuel groupé ou mitoyen densité moyenne
Espace public et partagé végétal

Eléments linéaires

Front bâti
Haies et espaces de transition paysagère à créer
Création d'ouvrages hydrauliques (noue)
Voie secondaire
Voie de desserte locale
Voie de desserte locale
Voie de desserte locale
Réseau de promenades et modes doux

Eléments ponctuels

Aire de stationnement public
Entrée / sortie de voie à sens unique
Arbres à implanter ou à préserver
Arbres implantés en accompagnement de la voirie

La simulation du bâti est uniquement indicative/illustrative et n'a aucune portée règlementaire.

Maître d'ouvrage: Communauté de Communes du Sor et de l'Agout / Mission: Elaboration du PLUi / Sources: BD Topo® BD Parcellaire® BD Ortho® : Institut National de l'Information Géographique et forestière© / Réalisation: Citadia Conseil

2/ ELEMENTS DE PROGRAMMATION

A. MIXITE FONCTIONNELLE

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

Interdictions	Limitations
Les destinations et sous-destinations suivantes sont interdites	Les destinations et sous-destinations suivantes sont autorisées sous conditions décrites ci-dessous :
▪ cinéma ▪ industrie ▪ exploitation agricole et forestière	▪ Les constructions et bâtiments liés à l'artisanat et commerce de détail et au commerce de gros d'une surface plancher maximale de 300 m² sous réserve de l'application de la législation sur les installations classées et à condition qu'ils n'entraînent pour le voisinage aucune insalubrité, ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens. ▪ Les construction et bâtiments liés à l'entrepôt s'ils sont liés à l'artisanat et au commerce de détail.

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

	Secteurs						
	SECTEUR A	SECTEUR B					
Phases		Phase 1		Phase 2	Phase 3	Phase 4	
1/Echéancier	L'échéancier prévisionnel permet une ouverture à l'urbanisation du secteur à court terme, à partir de l'approbation du PLU intercommunal.						
2/Modalités d'ouverture à l'urbanisation	Les constructions sont autorisées au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par la présente OAP.	Les constructions sont autorisées dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble. L'opération d'ensemble pourra être réalisées en 3 tranches selon les phases décrites. La réalisation de l'aménagement et des constructions associées à chacune des phases ne sera autorisée que sous réserve que ne soient pas compromis l'aménagement cohérent ou les possibilités techniques et financières d'utilisation future de l'ensemble du site à des fins urbaines. *Nb : les numéros des phases ne correspondent pas un ordre d'ouverture à l'urbanisation imposé.*					
3/Programmation							
Forme urbaine	(2)	(1)	(2)	(1)	(1)	(1)	(2)
Nbre de logements	5 à 7	9 à 11	5 à 7	4 à 8	6 à 8	3 à 5	5 à 7
Densité nette	12 à 18	12 à 14	25 à 30	11 à 23	8 à 10	8 à 12	25 à 30

- Il est attendu 40 à 50 logements à l'échelle de l'opération, soit une densité nette moyenne de l'ordre de 9 à 16 logements par hectare. Une mixité des formes urbaines est attendue avec :
  - ✓ entre 20 à 30 logements correspondant à un habitat individuel pavillonnaire de faible densité (densité nette moyenne de l'ordre de 8 à 14 lgt/ha)
  - ✓ entre 15 et 21 logements correspondant à un habitat individuel groupé de densité moyenne (densité nette moyenne de l'ordre de 25 à 30 lgt/ha)

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

C. MIXITE SOCIALE

Non règlementé

(1) Logement individuel pavillonnaire de faible densité
(2) Logement individuel pavillonnaire de moyenne densité

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

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

Traitement des espaces partagés

- De manière générale, il conviendra de porter une réflexion sur le traitement paysager de l'ensemble du périmètre de l'OAP.
- Les espaces partagés sont composés de la voirie. Le caractère végétal de ces espaces sera donc privilégié.
- Les espaces publics accueilleront des espaces de stationnement (figuré sur le schéma) pour répondre aux différents besoins du quartier (résidents et visiteurs).

Volumétrie et implantation des constructions

Hauteur des constructions :

- La hauteur maximale des constructions d'habitat individuel pavillonnaire sera R+1
- La hauteur maximale des constructions d'habitat individuel groupé sera R+1

Implantation des constructions :

- L'implantation des constructions sera travaillée pour permettre la création de logements économes en énergie. Les orientations au sud seront privilégiées.

Logement individuel groupé :

- Au moins une façade des constructions principales sera implantée à l'alignement aux voies et emprises publiques ou avec un retrait maximal de l'ordre de 5 m. L'esprit de la règle vise à prolonger les fronts de rue tels qu'observés dans le centre de Saint Affrique ainsi que pour structurer l'espace public central
- Les constructions principales seront implantées sur une limite séparative latérale. Une mitoyenneté des constructions par le garage est priviligiée. Idéalement, la continuité urbaine sera limitée à quatre logements consécutifs de manière à assurer une perméabilité du bâti comme indiqué sur le schéma d'aménagement.

Logement individuel pavillonnaire :

- Au moins une façade des constructions principales sera implantée à l'alignement ou avec retrait maximal de l'ordre de 10 mètres par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou à créer, priorité étant donné à la voie interne de l'opération.
- Les constructions peuvent être édifiées en retrait des limites séparatives latérales et de fond de parcelle ou sur une limite séparative latérale. En cas de retrait, celui-ci sera fixé entre 3 et 10 m par rapport à l'une des limites latérales pour permettre un éventuel redécoupage parcellaire à plus long terme.

Ces règles générales d'implantation ne concernent pas :

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

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

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

SAINT-GERMAIN-DES-PRES – *«La Bonnetie »*

B. PRINCIPES DE QUALITE ARCHITECTURALE

- Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne peuvent porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Les références architecturales étrangères à la région (colonnes grecques, maison basque, maisons en fustes, etc.) sont formellement proscrites et l'architecture s'inspirera plutôt des codes de l'architecture locale (cf référentiel).
- Les matériaux prévus pour être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) ne peuvent être utilisés à nus et devront être recouverts sans délais.
- Les ouvrages techniques des constructions (groupes extérieurs de chauffage, climatisation, ...) ne devront pas, sauf impossibilité technique, être perceptibles depuis les voies et espaces publiques.

FACADES

Les tons des façades, en dehors des matériaux naturels, devront être des teintes proches des teintes de l'architecture traditionnelle du village permettant une inscription au site environnant.

Les teintes vives des façades en dehors de toute conception contemporaine intégrée à l'environnement ne sont pas autorisées.

Le blanc et le noir sont interdits. Les teintes criardes et les tons vifs sont à proscrire pour les façades. Les teintes pastels seront privilégiées.

TOITURES

Les pentes des toitures neuves n'excéderont pas une pente de 35 %.

Les lignes d'égout et de faîtages devront respecter le sens le de la pente.

La tuile de terre cuite, posée à couvrant et à couvert, ou l'ardoise selon le contexte environnant, seront utilisées comme matériaux de couvertures pour les toitures en pente. D'autres métriaux pourront être acceptées dans le cadre d'une architecture contemporaine sous réserve d'une justification de l'intégration paysagère du projet dans site environnant).

L'intégration d'éléments producteurs d'eau chaude sanitaire ou d'électricité photovoltaïque devra veiller à s'intégrer au bâti (intégration dans le plan de toiture, sans surélévation).

CLOTURES

Les clôtures végétalisées sont à privilégiés et les haies devront être composées d'essences locales et diversifiées.

D'une manière générale, les clôtures, lorsqu'elles sont maçonnées, elles seront maçonnées et enduites de façon cohérente à l'échelle du quartier et de l'environnement local.

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

La hauteur des parties maçonnées des clôtures et limitée à 1,30 mètres en façade sur rue et à 1,50 mètres sur les limites séparatives.

La hauteur totale des clôtures est limitée à 1,50 mètres en façade sur rue et à 1,80 mètres sur les limites séparatives. Les piliers de portail peuvent être d'une hauteur supérieure. Les portails devront être implantées avec un recul minimal de 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques.

Les coffrets, compteurs, boites aux lettres doivent être intégrés dans la composition des clôtures de façon uniforme sur le secteur.

C. PRINCIPES PATRIMONIAUX ET PAYSAGERS

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

4/ QUALITE ENVIRONNEMENTALE ET PREVENTION DES RISQUES

A. CONTINUITES ECOLOGIQUES (RESERVOIRS ET CORRIDORS)

- Non concerné

B. GESTION DES EAUX PLUVIALES

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

C. GESTION DES RISQUES ET DES NUISANCES

- Non concerné

D. ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

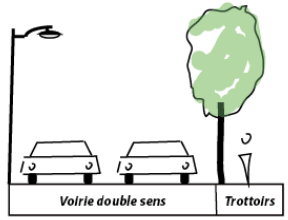
- Les nouvelles constructions devront prendre en compte les règlementations thermiques en vigueur pour assurer un confort d'habiter. Les logements veilleront à intégrer un espace de vie extérieur (terrasse, jardin, …), exposé à l'Est, au Sud ou à l'Ouest.
- L'éclairage public, au sein de l'opération,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

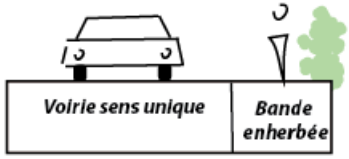
5/ ORGANISATIONS DES DEPLACEMENTS

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

- Les voies internes à l'opération devront faire l'objet d'un traitement qualitatif et être adaptées aux futurs usages, tout en veillant à limiter leur emprise et à rester dans une configuration de voie rurale.
- Le réseau viaire est composé d'une voie principale au nord en double sens se connectant sur le chemin de Plaisance et sur le chemin de la Bonnetie. Cette voie sera complétée par des voies de desserte locale en sens unique se connectant sur celle-ci et sur la rue Saint Germain. La réalisation des voies de desserte locale se fera en accord avec le phasage. La voie principale peut être une impasse de manière temporaire en attendant la réalisation des phases suivantes.
- L'ensemble du secteur sera maillé par des cheminements doux (pointillés verts).
- Les voies et accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future.

Schémas illustratifs





B. BESOINS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés. Les emplacements seront suffisamment dimensionnés et facilement accessibles.
- Il est imposé la création d'une place minimum par logement et une place par tranche de 70m² de surface plancher.
- 1 place visiteurs devra être également prévue a minima dans l'aménagement de la zone par tranche de 3 lots ou constructions.

C. DESSERTE PAR LES TRANSPORTS EN COMMUN

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

6/ RESEAUX

A. EAU POTABLE

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

B. ASSAINISSEMENT

Eaux usées

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

Eaux pluviales

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

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

C. ELECTRICITE ET TELECOMMUNICATIONS

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

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

D. DEFENSE INCENDIE

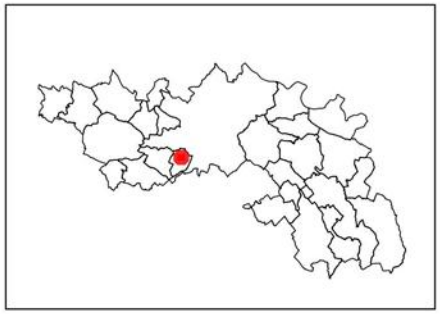
La défense incendie devra être assurée pour les constructions futures. Si le système d'alimentation en eau n'est pas en capacité d'assurer cette défense, celle-ci devra être assurée à l'échelle de l'opération.

Communauté de Communes SOR & AGOUT

PLUi

Plan Local d'Urbanisme intercommunal

Saint-Sernin-les-Lavaur



Commune de Saint-Sernin-lès-Lavaur

Type d'OAP: habitat
Type de zone du PLU: AU
Surface de l'OAP: 0.81 ha.

Légende

- Périmètre de l'OAP
- Simulation du bâti

Eléments surfaciques

- Secteur à dominante d'habitat individuel pavillonnaire densité faible
- Espace public et partagé végétal

Eléments linéaires

- Haies et espaces de transition paysagère à créer
- Voie de desserte locale
- Voie de desserte locale
- Réseau de promenades et modes doux

Eléments ponctuels

- Arbres à implanter ou à préserver
- Arbres implantés en accompagnement de la voirie

La simulation du bâti est uniquement indicative/illustrative et n'a aucune portée règlementaire.

Maître d'ouvrage: Communauté de Communes du Sor et de l'Agout / Mission: Elaboration du PLUi / Sources: BD Topo® BD Parcellaire® BD Ortho® : Institut National de l'Information Géographique et forestière© / Réalisation: Citadia Conseil le 19/11/2018

2/ ELEMENTS DE PROGRAMMATION

A. MIXITE FONCTIONNELLE

Le secteur est à vocation mixte à dominante résidentielle et accueillera des constructions à usage de logement. Il s'agit de conforter un espace à vocation résidentielle, en lien avec le coeur de village.

Interdictions	Limitations
Les destinations et sous-destinations suivantes sont interdites	Les destinations et sous-destinations suivantes sont autorisées sous conditions décrites ci-dessous :
▪ cinéma ▪ industrie ▪ exploitation agricole et forestière	▪ Les constructions et bâtiments liés à l'artisanat et commerce de détail et au commerce de gros d'une surface plancher maximale de 300 m² sous réserve de l'application de la législation sur les installations classées et à condition qu'ils n'entraînent pour le voisinage aucune insalubrité, ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens. ▪ Les construction et bâtiments liés à l'entrepôt s'ils sont liés à l'artisanat et au commerce de détail.

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

1/Echéancier	**L'échéancier prévisionnel permet une ouverture à l'urbanisation du secteur à court terme, à partir de l'approbation du PLU intercommunal.**
2/Modalités d'ouverture à l'urbanisation	Les constructions sont autorisées au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par la présente OAP
3/Programmation	
Forme urbaine	Logement individuel pavillonnaire de faible densité
Nbre de lgts	5 à 9
Densité nette	6 à 9

- Il est attendu 5 à 9 logements à l'échelle des deux secteurs, soit une densité nette moyenne de l'ordre 6 à 9 logements par hectare. Cette densité moyenne s'apprécie à l'échelle globale du secteur (des lots de plus petite taille et offrant un bâti plus resserré pourront être proposés).
- Un habitat individuel de densité faible est attendu en lien avec le schéma d'aménagement. Néanmoins, cela n'interdit pas ponctuellement de l'habitat individuel groupé/mitoyen.

C. MIXITE SOCIALE

Non règlementé

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

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

Traitement des espaces partagés

- De manière générale, il conviendra de porter une réflexion sur le traitement paysager de l'ensemble du périmètre de l'OAP.
- Les espaces partagés sont limités à la voirie. Un caractère végétal de ces espaces sera donc privilégié.

Volumétrie et implantation des constructions

Hauteur des constructions :

- La hauteur maximale des constructions sera fixé au R+1

Implantation des constructions :

- L'implantation des constructions sera travaillée pour permettre la création de logements économes en énergie. Les orientations au sud seront privilégiées.

Logement individuel pavillonnaire :

- Au moins une façade des constructions principales sera implantée à l'alignement ou un avec retrait de l'ordre de 10 mètres par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou à créer, priorité étant donné à la voie interne de l'opération.
- Les constructions peuvent être édifiées en retrait des limites séparatives latérales et de fond de parcelle ou sur une limite séparative latérale. En cas de retrait, celui-ci sera fixé entre 3 et 10 m par rapport à l'une des limites latérales pour permettre un éventuel redécoupage parcellaire à plus long terme.

Ces règles générales d'implantation ne concernent pas :

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

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

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

SAINT-SERNIN-LES-LAVAUR – *«Borie Grande »*

B. PRINCIPES DE QUALITE ARCHITECTURALE

- Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne peuvent porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Les références architecturales étrangères à la région (colonnes grecques, maison basque, maisons en fustes, etc.) sont formellement proscrites et l'architecture s'inspirera plutôt des codes de l'architecture locale (cf référentiel).
- Les matériaux prévus pour être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) ne peuvent être utilisés à nus et devront être recouverts sans délais.
- Les ouvrages techniques des constructions (groupes extérieurs de chauffage, climatisation, ...) ne devront pas, sauf impossibilité technique, être perceptibles depuis les voies et espaces publiques.

FACADES

Les tons des façades, en dehors des matériaux naturels, devront être des teintes proches des teintes de l'architecture traditionnelle du village permettant une inscription au site environnant.

Les teintes vives des façades en dehors de toute conception contemporaine intégrée à l'environnement ne sont pas autorisées.

Le blanc et le noir sont interdits. Les teintes criardes et les tons vifs sont à proscrire pour les façades. Les teintes pastels seront privilégiées.

TOITURES

Les pentes des toitures neuves n'excéderont pas une pente de 35 %.

Les lignes d'égout et de faîtages devront respecter le sens le de la pente.

La tuile de terre cuite, posée à couvrant et à couvert, ou l'ardoise selon le contexte environnant, seront utilisées comme matériaux de couvertures pour les toitures en pente. D'autres métriaux pourront être acceptées dans le cadre d'une architecture contemporaine sous réserve d'une justification de l'intégration paysagère du projet dans site environnant).

L'intégration d'éléments producteurs d'eau chaude sanitaire ou d'électricité photovoltaïque devra veiller à s'intégrer au bâti (intégration dans le plan de toiture, sans surélévation).

CLOTURES

Les clôtures végétalisées sont à privilégiés et les haies devront être composées d'essences locales et diversifiées.

D'une manière générale, les clôtures, lorsqu'elles sont maçonnées, elles seront maçonnées et enduites de façon cohérente à l'échelle du quartier et de l'environnement local.

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

La hauteur des parties maçonnées des clôtures et limitée à 1,30 mètres en façade sur rue et à 1,50 mètres sur les limites séparatives.

La hauteur totale des clôtures est limitée à 1,50 mètres en façade sur rue et à 1,80 mètres sur les limites séparatives. Les piliers de portail peuvent être d'une hauteur supérieure. Les portails devront être implantées avec un recul minimal de 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques.

Les coffrets, compteurs, boites aux lettres doivent être intégrés dans la composition des clôtures de façon uniforme sur le secteur.

C. PRINCIPES PATRIMONIAUX ET PAYSAGERS

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

4/ QUALITE ENVIRONNEMENTALE ET PREVENTION DES RISQUES

A. CONTINUITES ECOLOGIQUES (RESERVOIRS ET CORRIDORS)

- Non concerné

B. GESTION DES EAUX PLUVIALES

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

C. GESTION DES RISQUES ET DES NUISANCES

- Non concerné

D. ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

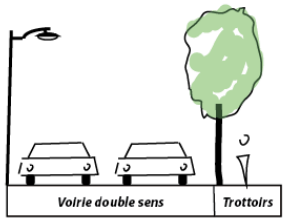
- Les nouvelles constructions devront prendre en compte les règlementations thermiques en vigueur pour assurer un confort d'habiter. Les logements veilleront à intégrer un espace de vie extérieur (terrasse, jardin, …), exposé à l'Est, au Sud ou à l'Ouest.
- L'éclairage public, au sein de l'opération,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

5/ ORGANISATIONS DES DEPLACEMENTS

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

- Les voies internes à l'opération devront faire l'objet d'un traitement qualitatif et être adaptées aux futurs usages, tout en veillant à limiter leur emprise et à rester dans une configuration de voie rurale.
- Une voie en double sens desservira le quartier. Elle se connectera sur l'aire de retournement située à l'ouest de l'opération et sur la route située à l'est de l'opération.
- L'ensemble des constructions sera desservi par une nouvelle voie créée.
- L'ensemble du secteur sera maillé par des cheminements doux (pointillés verts).
- Les voies et accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future.

Schéma illustratif



B. BESOINS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

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

C. DESSERTE PAR LES TRANSPORTS EN COMMUN

- Non concerné

6/ RESEAUX

A. EAU POTABLE

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

B. ASSAINISSEMENT

Eaux usées

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

Eaux pluviales

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

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

C. ELECTRICITE ET TELECOMMUNICATIONS

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

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

D. DEFENSE INCENDIE

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

Communauté de Communes SOR & AGOUT

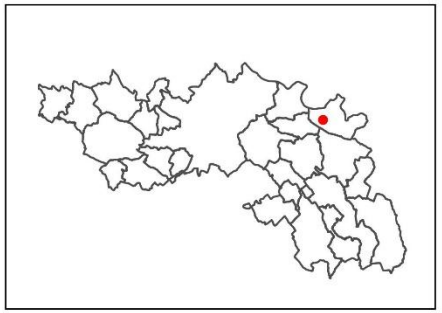
PLUi

Plan Local d'Urbanisme intercommunal

Saïx

OAP Longueginestе

191



Commune de Saix

Type d'OAP:
Type de zone du PLU: AU
Surface de l'OAP: 0.71 ha.

Légende

Périmètre de l'OAP
Simulation du bâti

Eléments surfaciques

Secteur à dominante d'habitat individuel groupé ou mitoyen densité moyenne
Espace public et partagé végétal

Eléments linéaires

Voie de desserte locale
Voie de desserte locale

Eléments ponctuels

Aire de retournement
Entrée / sortie de voie à sens unique
Arbres à implanter ou à préserver

La simulation du bâti est uniquement indicative/illustrative et n'a aucune portée règlementaire.

Maître d'ouvrage: Communauté de Communes du Sor et de l'Agout / Mission: Elaboration du PLUi / Sources: BD Topo® BD Parcellaire® BD Ortho® : Institut National de l'Information Géographique et forestière© / Réalisation: Citadia Conseil

2/ ELEMENTS DE PROGRAMMATION

A. MIXITE FONCTIONNELLE

Le secteur est à vocation mixte à dominante résidentielle et accueillera des constructions à usage de logement. Il s'agit de conforter un espace à vocation résidentielle.

Interdictions	Limitations
Les destinations et sous-destinations suivantes sont interdites	Les destinations et sous-destinations suivantes sont autorisées sous conditions décrites ci-dessous :
▪ cinéma ▪ industrie ▪ exploitation agricole et forestière	▪ Les constructions et bâtiments liés à l'artisanat et commerce de détail et au commerce de gros d'une surface plancher maximale de 300 m² sous réserve de l'application de la législation sur les installations classées et à condition qu'ils n'entraînent pour le voisinage aucune insalubrité, ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens. ▪ Les construction et bâtiments liés à l'entrepôt s'ils sont liés à l'artisanat et au commerce de détail.

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

1/Echéancier	**L'échéancier prévisionnel permet une ouverture à l'urbanisation du secteur à court terme, à partir de l'approbation du PLU intercommunal.**
2/Modalités d'ouverture à l'urbanisation	Les constructions sont autorisées dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble.
3/Programmation	
Forme urbaine	Logement individuel groupé de moyenne densité
Nbre de lgts	20 à 25
Densité nette	50 à 60

- Il est attendu 20 à 25 logements à l'échelle du secteur, soit une densité nette moyenne de l'ordre 50 à 60 logements par hectare. Cette densité moyenne s'apprécie à l'échelle globale du secteur (des lots de plus petite taille et offrant un bâti plus resserré pourront être proposés).

C. MIXITE SOCIALE

Il est attendu 40% de logements locatifs sociaux minimum, soit un nombre de 3 logements locatifs sociaux minimum.

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

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

Traitement des espaces partagés

- De manière générale, il conviendra de porter une réflexion sur le traitement paysager de l'ensemble du périmètre de l'OAP.
- Les espaces partagés sont limités à la voirie et à une bande paysagère gérant l'interface avec la N126. Un caractère végétal de ces espaces sera donc privilégié.

Volumétrie et implantation des constructions

Hauteur des constructions :

- La hauteur maximale des constructions sera fixé au R+1

Implantation des constructions :

- L'implantation des constructions sera travaillée pour permettre la création de logements économes en énergie. Les orientations au sud seront privilégiées.

Logement individuel pavillonnaire :

- Au moins une façade des constructions principales sera implantée à l'alignement ou un avec retrait de l'ordre de 10 mètres par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou à créer, priorité étant donné à la voie interne de l'opération.
- Les constructions peuvent être édifiées en retrait des limites séparatives latérales et de fond de parcelle ou sur une limite séparative latérale. En cas de retrait, celui-ci sera fixé entre 3 et 10 m par rapport à l'une des limites latérales pour permettre un éventuel redécoupage parcellaire à plus long terme.

Logement individuel groupé :

- Au moins une façade des constructions principales sera implantée à l'alignement aux voies et emprises publiques ou avec un retrait maximal de l'ordre de 5 m. L'esprit de la règle vise à prolonger les fronts de rue tels qu'observés dans le hameau historique de Longueginestе
- Les constructions principales seront implantées sur une limite séparative latérale. Une mitoyenneté des constructions par le garage est priviligiée. Idéalement, la continuité urbaine sera limitée à quatre logements consécutifs de manière à assurer une perméabilité du bâti comme indiqué sur le schéma d'aménagement.

Ces règles générales d'implantation ne concernent pas :

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

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

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

B. PRINCIPES DE QUALITE ARCHITECTURALE

- Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne peuvent porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Les références architecturales étrangères à la région (colonnes grecques, maison basque, maisons en fustes, etc.) sont formellement proscrites et l'architecture s'inspirera plutôt des codes de l'architecture locale (cf référentiel).
- Les matériaux prévus pour être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) ne peuvent être utilisés à nus et devront être recouverts sans délais.
- Les ouvrages techniques des constructions (groupes extérieurs de chauffage, climatisation, ...) ne devront pas, sauf impossibilité technique, être perceptibles depuis les voies et espaces publiques.

FACADES

Les tons des façades, en dehors des matériaux naturels, devront être des teintes proches des teintes de l'architecture traditionnelle du village permettant une inscription au site environnant.

Les teintes vives des façades en dehors de toute conception contemporaine intégrée à l'environnement ne sont pas autorisées.

Le blanc et le noir sont interdits. Les teintes criardes et les tons vifs sont à proscrire pour les façades. Les teintes pastels seront privilégiées.

TOITURES

Les pentes des toitures neuves n'excéderont pas une pente de 35 %.

Les lignes d'égout et de faîtages devront respecter le sens le de la pente.

La tuile de terre cuite, posée à couvrant et à couvert, ou l'ardoise selon le contexte environnant, seront utilisées comme matériaux de couvertures pour les toitures en pente. D'autres métriaux pourront être acceptées dans le cadre d'une architecture contemporaine sous réserve d'une justification de l'intégration paysagère du projet dans site environnant).

L'intégration d'éléments producteurs d'eau chaude sanitaire ou d'électricité photovoltaïque devra veiller à s'intégrer au bâti (intégration dans le plan de toiture, sans surélévation).

CLOTURES

Les clôtures végétalisées sont à privilégiés et les haies devront être composées d'essences locales et diversifiées.

D'une manière générale, les clôtures, lorsqu'elles sont maçonnées, elles seront maçonnées et enduites de façon cohérente à l'échelle du quartier et de l'environnement local.

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

La hauteur des parties maçonnées des clôtures et limitée à 1,30 mètres en façade sur rue et à 1,50 mètres sur les limites séparatives.

La hauteur totale des clôtures est limitée à 1,50 mètres en façade sur rue et à 1,80 mètres sur les limites séparatives. Les piliers de portail peuvent être d'une hauteur supérieure. Les portails devront être implantées avec un recul minimal de 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques.

Les coffrets, compteurs, boites aux lettres doivent être intégrés dans la composition des clôtures de façon uniforme sur le secteur.

C. PRINCIPES PATRIMONIAUX ET PAYSAGERS

- Le traitement paysager entre le secteur de projet et les zones d'habitat adjacentes devra être pensé pour assurer l'intégration des nouvelles constructions dans le tissu urbain environnant ainsi qu'en lien avec les espaces agricoles.
- Les espaces extérieurs et des accès aux logements devront être traités de façon qualitative, en veillant à garantir une cohérence globale à l'échelle de l'opération (les espaces libres de constructions seront maintenus le plus possible en espaces végétalisés).
- Les différentes poches de stationnements devront faire l'objet d'un traitement paysager qualitatif. Pour garantir une gestion optimale des eaux de pluies, il convient de privilégier des aménagements perméables pour les places de stationnement.
- Une bande paysagère sera créée afin de gérer l'interface entre les constructions et la N126 ainsi que de mettre en valeur l'entrée de ville.

4/ QUALITE ENVIRONNEMENTALE ET PREVENTION DES RISQUES

A. CONTINUITES ECOLOGIQUES (RESERVOIRS ET CORRIDORS)

- Non concerné

B. GESTION DES EAUX PLUVIALES

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

C. GESTION DES RISQUES ET DES NUISANCES

- Un traitement spécifique sera réalisée le long de la RN126 avec la création d'un alignement d'arbres et la préservation d'une bande enherbée afin de prendre en compte les nuisances liées au trafic routier important sur cet axe.

D. ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

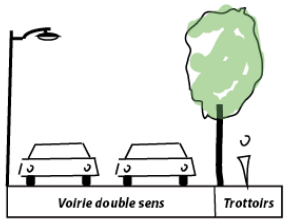
- Les nouvelles constructions devront prendre en compte les règlementations thermiques en vigueur pour assurer un confort d'habiter. Les logements veilleront à intégrer un espace de vie extérieur (terrasse, jardin, …), exposé à l'Est, au Sud ou à l'Ouest.
- L'éclairage public, au sein de l'opération,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

5/ ORGANISATIONS DES DEPLACEMENTS

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

- Les voies internes à l'opération devront faire l'objet d'un traitement qualitatif (voie végétalisée), en veillant à limiter leur emprise.
- La voie actuelle en double sens devra être requalifiée en voie à sens unique (sens indifférent).
- Une voie en impasse avec aire de retournement viendra desservir les constructions.
- Les voies et accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future.

Schéma illustratif



B. BESOINS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

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

C. DESSERTE PAR LES TRANSPORTS EN COMMUN

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

6/ RESEAUX

A. EAU POTABLE

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

B. ASSAINISSEMENT

Eaux usées

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

Eaux pluviales

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

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

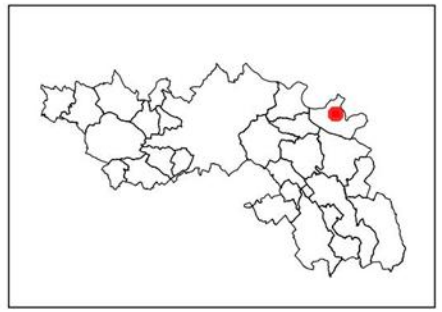
C. ELECTRICITE ET TELECOMMUNICATIONS

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

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

D. DEFENSE INCENDIE

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



Commune de SAIX

Type d'OAP:
Type de zone du PLU: AU
Surface de l'OAP: 0.98 ha.

Légende

- Périmètre de l'OAP
- Simulation du bâti

Eléments surfaciques

- Secteur à dominante d'habitat individuel pavillonnaire densité faible
- Espace public et partagé végétal

Eléments linéaires

- Haies et espaces de transition paysagère à créer
- Voie de desserte locale

Eléments ponctuels

- Element végétal à préserver
- Entrée / sortie de voie à sens unique

La simulation du bâti est uniquement indicative/illustrative et n'a aucune portée règlementaire.

Maître d'ouvrage: Communauté de Communes du Sor et de l'Agout / Mission: Elaboration du PLUi / Sources: BD Topo® BD Parcellaire® BD Ortho® : Institut National de l'Information Géographique et forestière© / Réalisation: Citadia Conseil le 19/11/2018

2/ ELEMENTS DE PROGRAMMATION

A. MIXITE FONCTIONNELLE

Le secteur est à vocation mixte à dominante résidentielle et accueillera des constructions à usage de logement. Il s'agit de conforter un espace à vocation résidentielle.

Interdictions	Limitations
Les destinations et sous-destinations suivantes sont interdites	Les destinations et sous-destinations suivantes sont autorisées sous conditions décrites ci-dessous :
▪ cinéma ▪ industrie ▪ exploitation agricole et forestière	▪ Les constructions et bâtiments liés à l'artisanat et commerce de détail et au commerce de gros d'une surface plancher maximale de 300 m² sous réserve de l'application de la législation sur les installations classées et à condition qu'ils n'entraînent pour le voisinage aucune insalubrité, ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens. ▪ Les construction et bâtiments liés à l'entrepôt s'ils sont liés à l'artisanat et au commerce de détail.

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

1/Echéancier	**L'échéancier prévisionnel permet une ouverture à l'urbanisation du secteur à court terme, à partir de l'approbation du PLU intercommunal.**
2/Modalités d'ouverture à l'urbanisation	Les constructions sont autorisées dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble.
3/Programmation	
Forme urbaine	Logement individuel pavillonnaire de faible densité
Nbre de lgts	5 à 7
Densité nette	6 à 9

- Il est attendu 5 à 7 logements à l'échelle des deux secteurs, soit une densité nette moyenne de l'ordre 6 à 9 logements par hectare. Cette densité moyenne s'apprécie à l'échelle globale du secteur (des lots de plus petite taille et offrant un bâti plus resserré pourront être proposés).
- Un habitat individuel de densité faible est attendu en lien avec le schéma d'aménagement. Néanmoins, cela n'interdit pas ponctuellement de l'habitat individuel groupé/mitoyen.

C. MIXITE SOCIALE

Non règlementé

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

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

Traitement des espaces partagés

- De manière générale, il conviendra de porter une réflexion sur le traitement paysager de l'ensemble du périmètre de l'OAP.
- Les espaces partagés sont limités à la voirie. Un caractère végétal de ces espaces sera donc privilégié.

Volumétrie et implantation des constructions

Hauteur des constructions :

- La hauteur maximale des constructions sera fixé au R+1

Implantation des constructions :

- L'implantation des constructions sera travaillée pour permettre la création de logements économes en énergie. Les orientations au sud seront privilégiées.

Logement individuel pavillonnaire :

- Au moins une façade des constructions principales sera implantée à l'alignement ou un avec retrait de l'ordre de 10 mètres par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou à créer, priorité étant donné à la voie interne de l'opération.
- Les constructions peuvent être édifiées en retrait des limites séparatives latérales et de fond de parcelle ou sur une limite séparative latérale. En cas de retrait, celui-ci sera fixé entre 3 et 10 m par rapport à l'une des limites latérales pour permettre un éventuel redécoupage parcellaire à plus long terme.

Ces règles générales d'implantation ne concernent pas :

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

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

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

B. PRINCIPES DE QUALITE ARCHITECTURALE

- Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne peuvent porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Les références architecturales étrangères à la région (colonnes grecques, maison basque, maisons en fustes, etc.) sont formellement proscrites et l'architecture s'inspirera plutôt des codes de l'architecture locale (cf référentiel).
- Les matériaux prévus pour être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) ne peuvent être utilisés à nus et devront être recouverts sans délais.
- Les ouvrages techniques des constructions (groupes extérieurs de chauffage, climatisation, ...) ne devront pas, sauf impossibilité technique, être perceptibles depuis les voies et espaces publiques.

FACADES

Les tons des façades, en dehors des matériaux naturels, devront être des teintes proches des teintes de l'architecture traditionnelle du village permettant une inscription au site environnant.

Les teintes vives des façades en dehors de toute conception contemporaine intégrée à l'environnement ne sont pas autorisées.

Le blanc et le noir sont interdits. Les teintes criardes et les tons vifs sont à proscrire pour les façades. Les teintes pastels seront privilégiées.

TOITURES

Les pentes des toitures neuves n'excéderont pas une pente de 35 %.

Les lignes d'égout et de faîtages devront respecter le sens le de la pente.

La tuile de terre cuite, posée à couvrant et à couvert, ou l'ardoise selon le contexte environnant, seront utilisées comme matériaux de couvertures pour les toitures en pente. D'autres métriaux pourront être acceptées dans le cadre d'une architecture contemporaine sous réserve d'une justification de l'intégration paysagère du projet dans site environnant).

L'intégration d'éléments producteurs d'eau chaude sanitaire ou d'électricité photovoltaïque devra veiller à s'intégrer au bâti (intégration dans le plan de toiture, sans surélévation).

CLOTURES

Les clôtures végétalisées sont à privilégiés et les haies devront être composées d'essences locales et diversifiées.

D'une manière générale, les clôtures, lorsqu'elles sont maçonnées, elles seront maçonnées et enduites de façon cohérente à l'échelle du quartier et de l'environnement local.

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

La hauteur des parties maçonnées des clôtures et limitée à 1,30 mètres en façade sur rue et à 1,50 mètres sur les limites séparatives.

La hauteur totale des clôtures est limitée à 1,50 mètres en façade sur rue et à 1,80 mètres sur les limites séparatives. Les piliers de portail peuvent être d'une hauteur supérieure. Les portails devront être implantées avec un recul minimal de 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques.

Les coffrets, compteurs, boites aux lettres doivent être intégrés dans la composition des clôtures de façon uniforme sur le secteur.

C. PRINCIPES PATRIMONIAUX ET PAYSAGERS

- Le traitement paysager entre le secteur de projet et les zones d'habitat adjacentes devra être pensé pour assurer l'intégration des nouvelles constructions dans le tissu urbain environnant ainsi qu'en lien avec les espaces agricoles.
- Les espaces extérieurs et des accès aux logements devront être traités de façon qualitative, en veillant à garantir une cohérence globale à l'échelle de l'opération (les espaces libres de constructions seront maintenus le plus possible en espaces végétalisés).
- Les différentes poches de stationnements devront faire l'objet d'un traitement paysager qualitatif. Pour garantir une gestion optimale des eaux de pluies, il convient de privilégier des aménagements perméables pour les places de stationnement.
- Une bande paysagère sera créée afin de gérer l'interface entre les constructions et la D50.

4/ QUALITE ENVIRONNEMENTALE ET PREVENTION DES RISQUES

A. CONTINUITES ECOLOGIQUES (RESERVOIRS ET CORRIDORS)

- Non concerné

B. GESTION DES EAUX PLUVIALES

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

C. GESTION DES RISQUES ET DES NUISANCES

- Non concerné

D. ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

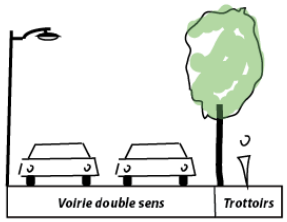
- Les nouvelles constructions devront prendre en compte les règlementations thermiques en vigueur pour assurer un confort d'habiter. Les logements veilleront à intégrer un espace de vie extérieur (terrasse, jardin, …), exposé à l'Est, au Sud ou à l'Ouest.
- L'éclairage public, au sein de l'opération,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

5/ ORGANISATIONS DES DEPLACEMENTS

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

- Les voies internes à l'opération devront faire l'objet d'un traitement qualitatif (voie végétalisée), en veillant à limiter leur emprise et à rester dans une configuration de voie rurale.
- Une voie en impasse avec aire de retournement viendra desservir les constructions.
- Les voies et accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future.

Schéma illustratif



B. BESOINS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

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

C. DESSERTE PAR LES TRANSPORTS EN COMMUN

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

6/ RESEAUX

A. EAU POTABLE

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

B. ASSAINISSEMENT

Eaux usées

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

Eaux pluviales

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

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

C. ELECTRICITE ET TELECOMMUNICATIONS

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

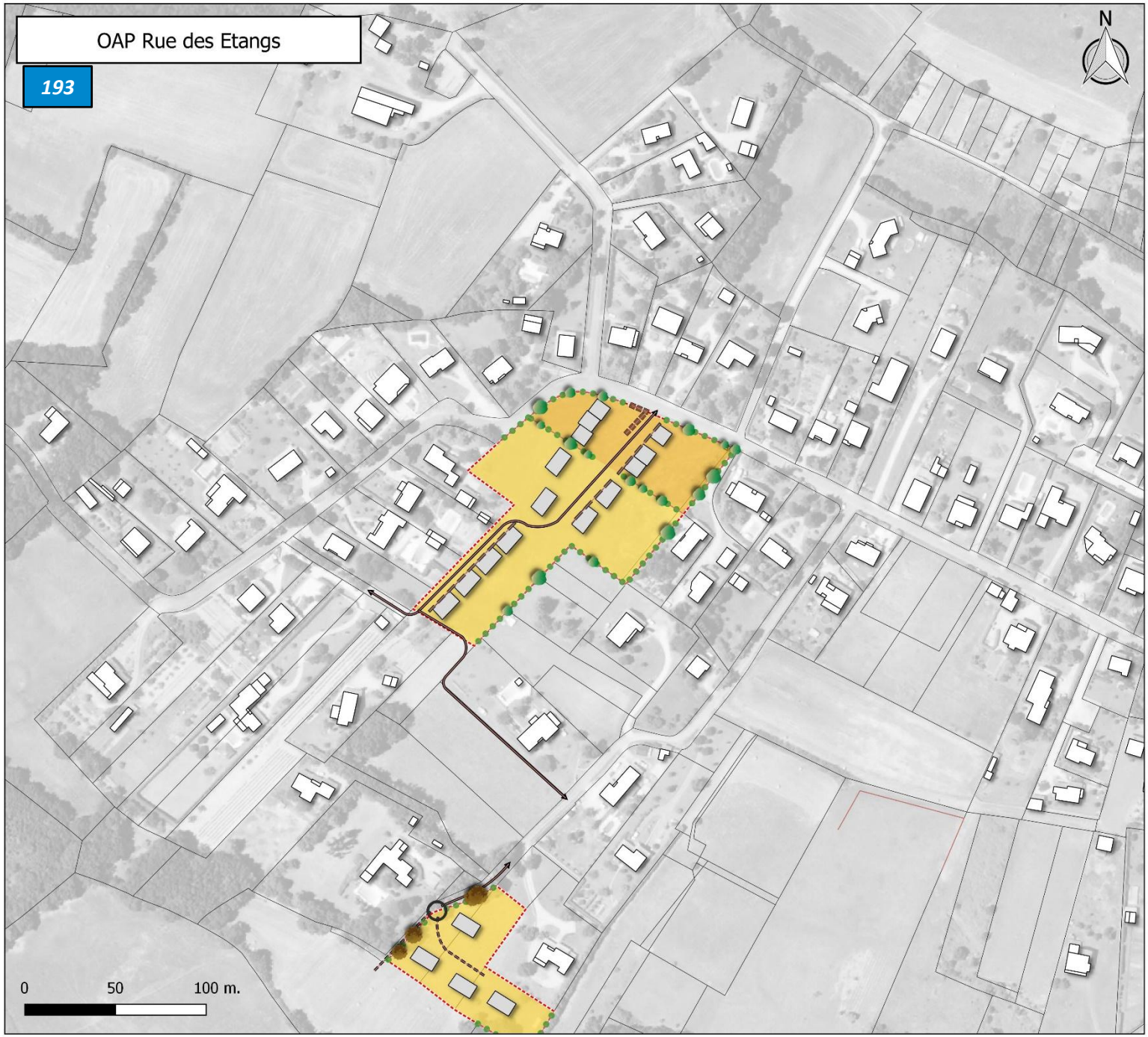
Les réseaux et branchement seront idéalement réalisés en souterrain. En cas d'impossibilité, les câbles seront scellés ou encastrés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

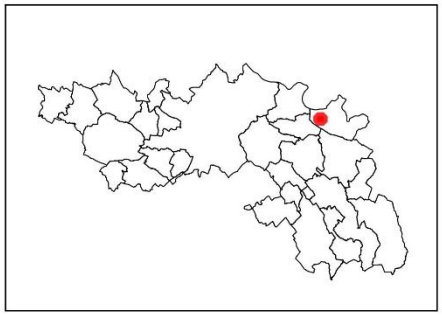
D. DEFENSE INCENDIE

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

OAP Rue des Etangs

193





Commune de Saix

Type d'OAP:
Type de zone du PLU: AU
Surface de l'OAP: 1.14 ha.

Légende

- Périmètre de l'OAP
- Simulation du bâti

Eléments surfaciques

- Secteur à dominante d'habitat individuel pavillonnaire densité faible
- Secteur à dominante d'habitat individuel groupé ou mitoyen densité moyenne

Eléments linéaires

- Front bâti
- Haies et espaces de transition paysagère à créer
- Muret en pierre / soubassement à préserver ou à créer
- Voie de desserte locale
- Voie de desserte locale
- VAT

Eléments ponctuels

- Arbres à implanter ou à préserver

La simulation du bâti est uniquement indicative/illustrative et n'a aucune portée règlementaire.

Maître d'ouvrage: Communauté de Communes du Sor et de l'Agout / Mission: Elaboration du PLUi / Sources: BD Topo® BD Parcellaire® BD Ortho® : Institut National de l'Information Géographique et forestière© / Réalisation: Citadia Conseil le 19/11/2018

2/ ELEMENTS DE PROGRAMMATION

A. MIXITE FONCTIONNELLE

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

Interdictions	Limitations
Les destinations et sous-destinations suivantes sont interdites	Les destinations et sous-destinations suivantes sont autorisées sous conditions décrites ci-dessous :
▪ cinéma ▪ industrie ▪ exploitation agricole et forestière	▪ Les constructions et bâtiments liés à l'artisanat et commerce de détail et au commerce de gros d'une surface plancher maximale de 300 m² sous réserve de l'application de la législation sur les installations classées et à condition qu'ils n'entraînent pour le voisinage aucune insalubrité, ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens. ▪ Les construction et bâtiments liés à l'entrepôt s'ils sont liés à l'artisanat et au commerce de détail.

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

	Secteurs	
1/Echéancier	L'échéancier prévisionnel permet une ouverture à l'urbanisation du secteur à court terme, à partir de l'approbation du PLU intercommunal.	
2/Modalités d'ouverture à l'urbanisation	Les constructions sont autorisées dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble.	
3/Programmation		
Forme urbaine	Logement individuel pavillonnaire de moyenne densité	Logement individuel pavillonnaire de faible densité
Nombre de logements	5 à 7	7 à 9
Densité nette	15 à 20	8 à 12

- Il est attendu 12 à 16 logements à l'échelle de l'opération, soit une densité nette moyenne de l'ordre de 8 à 17 logements par hectare. Une mixité des formes urbaines est attendue avec :
  - ✓ entre 7 et 9 logements correspondant à un habitat individuel pavillonnaire de faible densité (densité nette moyenne de l'ordre de 8 à 12 lgt/ha)
  - ✓ entre 3 et 5 logements correspondant à un habitat individuel groupé de densité moyenne (densité nette moyenne de l'ordre de 15 à 20 lgt/ha)

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

C. MIXITE SOCIALE

Il est attendu 30% de logements locatifs sociaux minimum, soit un nombre de 3 logements locatifs sociaux minimum.

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

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

Traitement des espaces partagés

- De manière générale, il conviendra de porter une réflexion sur le traitement paysager de l'ensemble du périmètre de l'OAP.
- Les espaces partagés sont composés de la voirie et d'un espace de nature assurant une aération du tissu urbain. Le caractère végétal de ces espaces sera donc privilégié.

Volumétrie et implantation des constructions

Hauteur des constructions :

- La hauteur maximale des constructions d'habitat individuel pavillonnaire sera R+1
- La hauteur maximale des constructions d'habitat individuel groupé sera R+1

Implantation des constructions :

- L'implantation des constructions sera travaillée pour permettre la création de logements économes en énergie. Les orientations au sud seront privilégiées.

Logement individuel groupé :

- Au moins une façade des constructions principales sera implantée à l'alignement aux voies et emprises publiques ou avec un retrait maximal de l'ordre de 10 m. Un alignement est imposé pour les constructions implantées au sud de la voie projetée afin de maximiser la taille des jardins.
- Les constructions principales seront implantées sur une limite séparative latérale. Une mitoyenneté des constructions par le garage est priviligiée. Idéalement, la continuité urbaine sera limitée à trois logements consécutifs de manière à assurer une perméabilité du bâti comme indiqué sur le schéma d'aménagement.

Logement individuel pavillonnaire :

- Au moins une façade des constructions principales sera implantée à l'alignement ou avec un retrait maximal de l'ordre de 10 mètres par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou à créer, priorité étant donné à la voie interne de l'opération. Un alignement est imposé pour les constructions implantées au sud de la voie projetée afin de maximiser la taille des jardins.
- Les constructions peuvent être édifiées en retrait des limites séparatives latérales et de fond de parcelle ou sur une limite séparative latérale. En cas de retrait, celui-ci sera fixé entre 3 et 10 m par rapport à l'une des limites latérales pour permettre un éventuel redécoupage parcellaire à plus long terme.

Ces règles générales d'implantation ne concernent pas :

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

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

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

B. PRINCIPES DE QUALITE ARCHITECTURALE

- Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne peuvent porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Les références architecturales étrangères à la région (colonnes grecques, maison basque, maisons en fustes, etc.) sont formellement proscrites et l'architecture s'inspirera plutôt des codes de l'architecture locale (cf référentiel).
- Les matériaux prévus pour être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) ne peuvent être utilisés à nus et devront être recouverts sans délais.
- Les ouvrages techniques des constructions (groupes extérieurs de chauffage, climatisation, ...) ne devront pas, sauf impossibilité technique, être perceptibles depuis les voies et espaces publiques.

FACADES

Les tons des façades, en dehors des matériaux naturels, devront être des teintes proches des teintes de l'architecture traditionnelle du village permettant une inscription au site environnant.

Les teintes vives des façades en dehors de toute conception contemporaine intégrée à l'environnement ne sont pas autorisées.

Le blanc et le noir sont interdits. Les teintes criardes et les tons vifs sont à proscrire pour les façades. Les teintes pastels seront privilégiées.

TOITURES

Les pentes des toitures neuves n'excéderont pas une pente de 35 %.

Les lignes d'égout et de faîtages devront respecter le sens le de la pente.

La tuile de terre cuite, posée à couvrant et à couvert, ou l'ardoise selon le contexte environnant, seront utilisées comme matériaux de couvertures pour les toitures en pente. D'autres métriaux pourront être acceptées dans le cadre d'une architecture contemporaine sous réserve d'une justification de l'intégration paysagère du projet dans site environnant).

L'intégration d'éléments producteurs d'eau chaude sanitaire ou d'électricité photovoltaïque devra veiller à s'intégrer au bâti (intégration dans le plan de toiture, sans surélévation).

CLOTURES

Les clôtures végétalisées sont à privilégiés et les haies devront être composées d'essences locales et diversifiées.

D'une manière générale, les clôtures, lorsqu'elles sont maçonnées, elles seront maçonnées et enduites de façon cohérente à l'échelle du quartier et de l'environnement local.

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

La hauteur des parties maçonnées des clôtures et limitée à 1,30 mètres en façade sur rue et à 1,50 mètres sur les limites séparatives.

La hauteur totale des clôtures est limitée à 1,50 mètres en façade sur rue et à 1,80 mètres sur les limites séparatives. Les piliers de portail peuvent être d'une hauteur supérieure. Les portails devront être implantées avec un recul minimal de 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques.

Les coffrets, compteurs, boites aux lettres doivent être intégrés dans la composition des clôtures de façon uniforme sur le secteur.

C. PRINCIPES PATRIMONIAUX ET PAYSAGERS

- Le traitement paysager entre le secteur de projet et les zones d'habitat adjacentes devra être pensé pour assurer l'intégration des nouvelles constructions dans le tissu urbain environnant.
- Les espaces extérieurs et des accès aux logements devront être traités de façon qualitative, en veillant à garantir une cohérence globale à l'échelle de l'opération (les espaces libres de constructions seront maintenus le plus possible en espaces végétalisés).
- Les différentes poches de stationnements devront faire l'objet d'un traitement paysager qualitatif. Pour garantir une gestion optimale des eaux de pluies, il convient de privilégier des aménagements perméables pour les places de stationnement.

4/ QUALITE ENVIRONNEMENTALE ET PREVENTION DES RISQUES

A. CONTINUITES ECOLOGIQUES (RESERVOIRS ET CORRIDORS)

- Non concerné

B. GESTION DES EAUX PLUVIALES

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

C. GESTION DES RISQUES ET DES NUISANCES

- Non concerné

D. ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

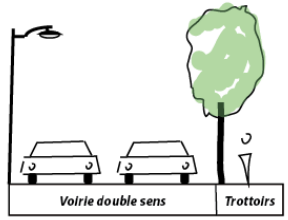
- Les nouvelles constructions devront prendre en compte les règlementations thermiques en vigueur pour assurer un confort d'habiter. Les logements veilleront à intégrer un espace de vie extérieur (terrasse, jardin, …), exposé à l'Est, au Sud ou à l'Ouest.
- L'éclairage public, au sein de l'opération,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

5/ ORGANISATIONS DES DEPLACEMENTS

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

- Les voies internes à l'opération devront faire l'objet d'un traitement qualitatif (voie végétalisée), en veillant à limiter leur emprise.
- Le réseau viaire est composé d'une voie principale en double sens se connectant sur la rue des Etangs. Cette voie se connectera sur un accès privé existant permettant d'éviter de créer une voie en impasse. La réalisation des voies de desserte locale se fera en accord avec le phasage. La voie principale pour être une impasse de manière temporaire en attendant la réalisation des phases suivantes.
- Les voies et accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future.

Schéma illustratif



B. BESOINS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

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

C. DESSERTE PAR LES TRANSPORTS EN COMMUN

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

6/ RESEAUX

A. EAU POTABLE

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

B. ASSAINISSEMENT

Eaux usées

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

Eaux pluviales

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

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

C. ELECTRICITE ET TELECOMMUNICATIONS

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

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

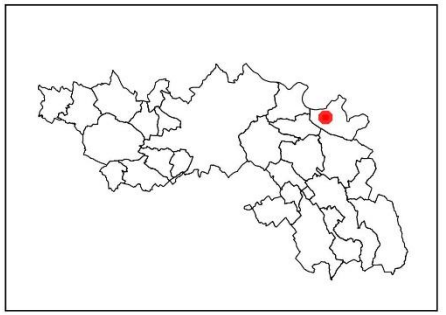
D. DEFENSE INCENDIE

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

OAP Les Paissieux

195

Phasage



Commune de Saix

Type d'OAP: habitat
Type de zone du PLU: AU
Surface de l'OAP: 2.65 ha.

Légende

- Périmètre de l'OAP
- Simulation du bâti

Eléments surfaciques

- Secteur à dominante d'habitat individuel pavillonnaire densité faible
- Secteur à dominante d'habitat individuel groupé ou mitoyen densité moyenne
- Espace public et partagé végétal
- Espace public et partagé mixte
- Espace de nature à créer ou à préserver

Eléments linéaires

- Haies et espaces de transition paysagère à créer
- Voie secondaire
- Voie de desserte locale
- Réseau de promenades et modes doux

Eléments ponctuels

- Arbres à implanter ou à préserver
- Arbres implantés en accompagnement de la voirie

La simulation du bâti est uniquement indicative/illustrative et n'a aucune portée règlementaire.

Maître d'ouvrage: Communauté de Communes du Sor et de l'Agout / Mission: Elaboration du PLUi / Sources: BD Topo® BD Parcellaire® BD Ortho® : Institut National de l'Information Géographique et forestière© / Réalisation: Citadia Conseil le 19/11/2018

2/ ELEMENTS DE PROGRAMMATION

A. MIXITE FONCTIONNELLE

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

Interdictions	Limitations
Les destinations et sous-destinations suivantes sont interdites	Les destinations et sous-destinations suivantes sont autorisées sous conditions décrites ci-dessous :
▪ cinéma ▪ industrie ▪ exploitation agricole et forestière	▪ Les constructions et bâtiments liés à l'artisanat et commerce de détail et au commerce de gros d'une surface plancher maximale de 300 m² sous réserve de l'application de la législation sur les installations classées et à condition qu'ils n'entraînent pour le voisinage aucune insalubrité, ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens. ▪ Les construction et bâtiments liés à l'entrepôt s'ils sont liés à l'artisanat et au commerce de détail.

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

Phases	Phase 1		Phase 2	
1/Echéancier	L'échéancier prévisionnel permet une ouverture à l'urbanisation du secteur à court terme, à partir de l'approbation du PLU intercommunal.			
2/Modalités d'ouverture à l'urbanisation	Les constructions sont autorisées dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble. L'opération d'ensemble pourra être réalisées en 2 tranches selon les phases décrites. La réalisation de l'aménagement et des constructions associées à chacune des phases ne sera autorisée que sous réserve que ne soient pas compromis l'aménagement cohérent ou les possibilités techniques et financières d'utilisation future de l'ensemble du site à des fins urbaines.			
3/Programmation				
Forme urbaine	Logement individuel pavillonnaire de faible densité	Logement individuel groupé de densité moyenne	Logement individuel pavillonnaire de faible densité	Logement individuel groupé de densité moyenne
Nombre de logements	2 à 4	10 à 14	4 à 8	5 à 7
Densité nette	8 à 12	14 à 18	8 à 12	20 à 24

- Il est attendu 22 à 32 logements à l'échelle de l'opération, soit une densité nette moyenne de l'ordre de 12 à 18 logements par hectare. Une mixité des formes urbaines est attendue avec :
  - ✓ entre 6 et 12 logements correspondant à un habitat individuel pur de faible densité (densité nette moyenne de l'ordre de 8 à 16 lgt/ha)
  - ✓ entre 15 et 21 logements correspondant à un habitat individuel groupé de densité moyenne (densité nette moyenne de l'ordre de 14 à 25 lgt/ha)

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

C. MIXITE SOCIALE

Il est attendu 30% de logements locatifs sociaux minimum, soit un nombre de 6 logements locatifs sociaux minimum.

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

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

Traitement des espaces partagés

- De manière générale, il conviendra de porter une réflexion sur le traitement paysager de l'ensemble du périmètre de l'OAP.
- Les espaces partagés sont composés de la voirie, de boisements, d'espaces publics de quartier et de bandes paysagères. Le caractère végétal de ces espaces sera donc privilégié.
- Les espaces communs seront plantés et pourront éventuellement accueillir des aires de jeux.
- Les espaces publics pourront accueillir des espaces de stationnement pour répondre aux différents besoins du quartier (résidents et visiteurs).

Volumétrie et implantation des constructions

Hauteur des constructions :

- La hauteur maximale des constructions d'habitat individuel pavillonnaire sera R+1
- La hauteur maximale des constructions d'habitat individuel groupé sera R+1

Implantation des constructions :

- L'implantation des constructions sera travaillée pour permettre la création de logements économes en énergie. Les orientations au sud seront privilégiées.

Logement individuel groupé :

- Au moins une façade des constructions principales sera implantée à l'alignement aux voies et emprises publiques ou avec un retrait maximal de l'ordre de 10 m.
- Les constructions principales seront implantées sur une limite séparative latérale. Une mitoyenneté des constructions par le garage est priviligiée. Idéalement, la continuité urbaine sera limitée à quatre logements consécutifs de manière à assurer une perméabilité du bâti comme indiqué sur le schéma d'aménagement.

Logement individuel pavillonnaire :

- Au moins une façade des constructions principales sera implantée à l'alignement ou avec un retrait maximal de l'ordre de 10 mètres par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou à créer, priorité étant donné à la voie interne de l'opération.
- Les constructions peuvent être édifiées en retrait des limites séparatives latérales et de fond de parcelle ou sur une limite séparative latérale. En cas de retrait, celui-ci sera fixé entre 3 et 10 m par rapport à l'une des limites latérales pour permettre un éventuel redécoupage parcellaire à plus long terme.

Ces règles générales d'implantation ne concernent pas :

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

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

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

B. PRINCIPES DE QUALITE ARCHITECTURALE

- Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne peuvent porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Les références architecturales étrangères à la région (colonnes grecques, maison basque, maisons en fustes, etc.) sont formellement proscrites et l'architecture s'inspirera plutôt des codes de l'architecture locale (cf référentiel).
- Les matériaux prévus pour être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) ne peuvent être utilisés à nus et devront être recouverts sans délais.
- Les ouvrages techniques des constructions (groupes extérieurs de chauffage, climatisation, ...) ne devront pas, sauf impossibilité technique, être perceptibles depuis les voies et espaces publiques.

FACADES

Les tons des façades, en dehors des matériaux naturels, devront être des teintes proches des teintes de l'architecture traditionnelle du village permettant une inscription au site environnant.

Les teintes vives des façades en dehors de toute conception contemporaine intégrée à l'environnement ne sont pas autorisées.

Le blanc et le noir sont interdits. Les teintes criardes et les tons vifs sont à proscrire pour les façades. Les teintes pastels seront privilégiées.

TOITURES

Les pentes des toitures neuves n'excéderont pas une pente de 35 %.

Les lignes d'égout et de faîtages devront respecter le sens le de la pente.

La tuile de terre cuite, posée à couvrant et à couvert, ou l'ardoise selon le contexte environnant, seront utilisées comme matériaux de couvertures pour les toitures en pente. D'autres métriaux pourront être acceptées dans le cadre d'une architecture contemporaine sous réserve d'une justification de l'intégration paysagère du projet dans site environnant).

L'intégration d'éléments producteurs d'eau chaude sanitaire ou d'électricité photovoltaïque devra veiller à s'intégrer au bâti (intégration dans le plan de toiture, sans surélévation).

CLOTURES

Les clôtures végétalisées sont à privilégiés et les haies devront être composées d'essences locales et diversifiées.

D'une manière générale, les clôtures, lorsqu'elles sont maçonnées, elles seront maçonnées et enduites de façon cohérente à l'échelle du quartier et de l'environnement local.

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

La hauteur des parties maçonnées des clôtures et limitée à 1,30 mètres en façade sur rue et à 1,50 mètres sur les limites séparatives.

La hauteur totale des clôtures est limitée à 1,50 mètres en façade sur rue et à 1,80 mètres sur les limites séparatives. Les piliers de portail peuvent être d'une hauteur supérieure. Les portails devront être implantées avec un recul minimal de 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques.

Les coffrets, compteurs, boites aux lettres doivent être intégrés dans la composition des clôtures de façon uniforme sur le secteur.

C. PRINCIPES PATRIMONIAUX ET PAYSAGERS

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

4/ QUALITE ENVIRONNEMENTALE ET PREVENTION DES RISQUES

A. CONTINUITES ECOLOGIQUES (RESERVOIRS ET CORRIDORS)

- Non concerné

B. GESTION DES EAUX PLUVIALES

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

C. GESTION DES RISQUES ET DES NUISANCES

Non concerné

D. ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

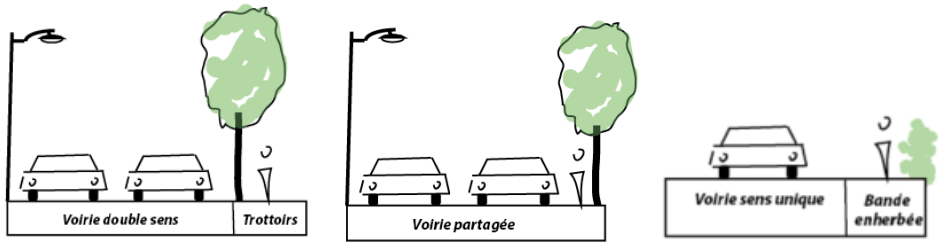
- Les nouvelles constructions devront prendre en compte les règlementations thermiques en vigueur pour assurer un confort d'habiter. Les logements veilleront à intégrer un espace de vie extérieur (terrasse, jardin, …), exposé à l'Est, au Sud ou à l'Ouest.
- L'éclairage public, au sein de l'opération,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

5/ ORGANISATIONS DES DEPLACEMENTS

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

- Les voies internes à l'opération devront faire l'objet d'un traitement qualitatif (voie végétalisée), en veillant à limiter leur emprise.
- Pour la phase A, le réseau viaire est composé d'une voie principale en double sens se connectant sur le chemin de Mercadel Bas. Cette voie sera complétée par une voie de desserte locale en double sens se connectant sur celle-ci. La réalisation des voies de desserte locale se fera en accord avec le phasage.
- Pour la phase B, une voie de desserte locale en sens unique viendra desservir l'ensemble des nouvelles constructions. Elle se connectera sur la voie principale de la phase A et formera une boucle avec celle-ci.
- L'ensemble du secteur sera maillé par des cheminements doux (pointillés verts).
- Les voies et accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future.

Schémas illustratifs



B. BESOINS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés. Les emplacements seront suffisamment dimensionnés et facilement accessibles.
- Il est imposé la création d'une place minimum par logement et une place par tranche de 70m² de surface plancher.
- 1 place visiteur devra être également prévue a minima dans l'aménagement de la zone par tranche de 3 lots ou constructions.

C. DESSERTE PAR LES TRANSPORTS EN COMMUN

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

6/ RESEAUX

A. EAU POTABLE

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

B. ASSAINISSEMENT

Eaux usées

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les milieux naturels et notamment dans les rivières, fossés, égouts d'eaux pluviales ou tout autre milieu récepteur est interdite. Toute construction ou installation devra être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe. En l'absence d'un réseau collectif, les constructions ou installations devront être équipées d'un système d'assainissement autonome conforme aux normes en vigueur. Il doit être conçu de façon à assurer son raccordement au futur réseau collectif lorsque celui-ci n'est pas encore réalisé.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain devront permettre l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales. En cas d'absence du réseau collectif ou de réseau sous-dimensionné, les eaux pluviales seront collectées sur le terrain d'assiette du projet et leur rejet dans le réseau (canalisation ou fossé) sera différé au maximum pour limiter les risques de crues en aval.

Le rejet d'eaux autres que pluviales dans le réseau public devra faire l'objet d'une autorisation par la collectivité (à laquelle appartiennent les ouvrages) qui pourra exiger des pré-traitements.

C. ELECTRICITE ET TELECOMMUNICATIONS

Toute construction qui doit être alimentée en électricité le sera dans des conditions répondant à ses besoins.

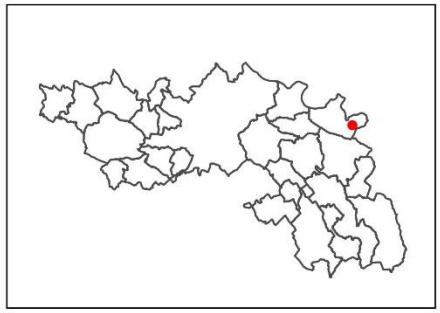
Les réseaux et branchement seront idéalement réalisés en souterrain. En cas d'impossibilité, les câbles seront scellés ou encastrés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

D. DEFENSE INCENDIE

La défense incendie devra être assurée pour les constructions futures. Si le système d'alimentation en eau n'est pas en capacité d'assurer cette défense, celle-ci devra être assurée à l'échelle de l'opération.

OAP Fedevieille

196



Commune de Saïx

Type d'OAP: habitat
Type de zone du PLU: AU
Surface de l'OAP: 0.97 ha.

Légende

Périmètre de l'OAP
Simulation du bâti

Eléments surfaciques

Secteur à dominante d'habitat individuel pavillonnaire densité faible
Espace public et partagé végétal
Bâtiment à démolir à terme

Eléments linéaires

Haies et espaces de transition paysagère à créer
Voie de desserte locale
Voie de desserte locale

Eléments ponctuels

Aire de stationnement public
Création d'ouvrage hydraulique
Arbres à implanter ou à préserver
Arbres implantés en accompagnement de la voirie
Mutualisation des entrées

La simulation du bâti est uniquement indicative/illustrative et n'a aucune portée règlementaire.

Maître d'ouvrage: Communauté de Communes du Sor et de l'Agout / Mission: Elaboration du PLUi / Sources: BD Topo® BD Parcellaire® BD Ortho® : Institut National de l'Information Géographique et forestière© / Réalisation: Citadia Conseil

2/ ELEMENTS DE PROGRAMMATION

A. MIXITE FONCTIONNELLE

Le secteur est à vocation mixte à dominante résidentielle et accueillera des constructions à usage de logement.

Interdictions	Limitations
Les destinations et sous-destinations suivantes sont interdites	Les destinations et sous-destinations suivantes sont autorisées sous conditions décrites ci-dessous :
▪ cinéma ▪ industrie ▪ exploitation agricole et forestière	▪ Les constructions et bâtiments liés à l'artisanat et commerce de détail et au commerce de gros d'une surface plancher maximale de 300 m² sous réserve de l'application de la législation sur les installations classées et à condition qu'ils n'entraînent pour le voisinage aucune insalubrité, ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens. ▪ Les construction et bâtiments liés à l'entrepôt s'ils sont liés à l'artisanat et au commerce de détail.

B. PROGRAMMATION & ECHEANCIER D'OUVERTURE A L'URBANISATION

Phases	Secteurs	
	Phase 1	Phase 2
1/Echéancier	L'échéancier prévisionnel permet une ouverture à l'urbanisation du secteur à court terme, à partir de l'approbation du PLU intercommunal.	
2/Modalités d'ouverture à l'urbanisation	Les constructions sont autorisées dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble.	
3/Programmation		
Forme urbaine	Logement individuel pavillonnaire de faible densité	Logement individuel pavillonnaire de faible densité
Nombre de logements	4 à 6	4 à 6
Densité nette	8 à 12	12 à 16

- Il est attendu 8 à 12 logements à l'échelle des deux secteurs, soit une densité nette moyenne de l'ordre 8 à 16 logements par hectare. Cette densité moyenne s'apprécie à l'échelle globale du secteur (des lots de plus petite taille et offrant un bâti plus resserré pourront être proposés).
- Un habitat individuel de densité faible est attendu en lien avec le schéma d'aménagement. Néanmoins, cela n'interdit pas ponctuellement de l'habitat individuel groupé/mitoyen.

C. MIXITE SOCIALE

Non réglementé

3/ QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

A. PRINCIPES D'INSERTION DANS LE TISSU ENVIRONNANT ET ORGANISATION DES CONSTRUCTIONS

Traitement des espaces partagés

- De manière générale, il conviendra de porter une réflexion sur le traitement paysager de l'ensemble du périmètre de l'OAP.
- Les espaces partagés sont composés de la voirie, de boisements, d'espace public de quartier et de bandes paysagères. Le caractère végétal de ces espaces sera donc privilégié.
- Les espaces communs seront plantés et pourront éventuellement accueillir des aires de jeux.
- Les espaces publics pourront accueillir des espaces de stationnement pour répondre aux différents besoins du quartier (résidents et visiteurs).

Volumétrie et implantation des constructions

Hauteur des constructions :

- La hauteur maximale des constructions d'habitat individuel pavillonnaire sera R+1

Implantation des constructions :

- L'implantation des constructions sera travaillée pour permettre la création de logements économes en énergie. Les orientations au sud seront privilégiées.

Logement individuel pavillonnaire :

- Au moins une façade des constructions principales sera implantée à l'alignement ou avec un retrait maximal de l'ordre de 10 mètres par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou à créer, priorité étant donné à la voie interne de l'opération.
- Les constructions peuvent être édifiées en retrait des limites séparatives latérales et de fond de parcelle ou sur une limite séparative latérale. En cas de retrait, celui-ci sera fixé entre 3 et 10 m par rapport à l'une des limites latérales pour permettre un éventuel redécoupage parcellaire à plus long terme.

Ces règles générales d'implantation ne concernent pas :

- Les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- Les projets d'extension et de surélévation, les constructions de second rang , ainsi que les parcelles dites en drapeau,
- Les constructions situés le long d'un espace vert ou d'un cheminement piéton,
- Les annexes qui peuvent s'implanter à l'arrière de la construction principale sans référence à l'alignement. En cas d'implantation des annexes, en limite séparative (latérale ou de fond de parcelle), leur hauteur maximale est de 4 mètres à l'égout ou au sommet de l'acrotère.

Sous réserve de justifications techniques, architecturales ou d'intégration dans le site, des implantations autres pourront être autorisées dans les cas suivants:

- Pour la préservation ou la restauration d'un élément ou d'un ensemble du patrimoine bâti
- pour la préservation d'une perspective paysagère repérée au schéma d'aménagement
- En raison d'une configuration atypique ou complexe du terrain (parcelles en angle, parcelles en cœur d'îlot, terrains à fort dénivelé, etc…),
- Pour la préservation ou la restauration d'un espace boisé, d'un alignement d'arbres, d'un élément ou d'un ensemble végétal remarquable
- Pour prendre en compte le passage de réseaux et/ou canalisations traversant la parcelle

B. PRINCIPES DE QUALITE ARCHITECTURALE

- Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne peuvent porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Les références architecturales étrangères à la région (colonnes grecques, maison basque, maisons en fustes, etc.) sont formellement proscrites et l'architecture s'inspirera plutôt des codes de l'architecture locale (cf référentiel).
- Les matériaux prévus pour être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) ne peuvent être utilisés à nus et devront être recouverts sans délais.
- Les ouvrages techniques des constructions (groupes extérieurs de chauffage, climatisation, ...) ne devront pas, sauf impossibilité technique, être perceptibles depuis les voies et espaces publiques.

FACADES

Les tons des façades, en dehors des matériaux naturels, devront être des teintes proches des teintes de l'architecture traditionnelle du village permettant une inscription au site environnant.

Les teintes vives des façades en dehors de toute conception contemporaine intégrée à l'environnement ne sont pas autorisées.

Le blanc et le noir sont interdits. Les teintes criardes et les tons vifs sont à proscrire pour les façades. Les teintes pastels seront privilégiées.

TOITURES

Les pentes des toitures neuves n'excéderont pas une pente de 35 %.

Les lignes d'égout et de faîtages devront respecter le sens le de la pente.

La tuile de terre cuite, posée à couvrant et à couvert, ou l'ardoise selon le contexte environnant, seront utilisées comme matériaux de couvertures pour les toitures en pente. D'autres métriaux pourront être acceptées dans le cadre d'une architecture contemporaine sous réserve d'une justification de l'intégration paysagère du projet dans site environnant).

L'intégration d'éléments producteurs d'eau chaude sanitaire ou d'électricité photovoltaïque devra veiller à s'intégrer au bâti (intégration dans le plan de toiture, sans surélévation).

CLOTURES

Les clôtures végétalisées sont à privilégiés et les haies devront être composées d'essences locales et diversifiées.

D'une manière générale, les clôtures, lorsqu'elles sont maçonnées, elles seront maçonnées et enduites de façon cohérente à l'échelle du quartier et de l'environnement local.

Les clôtures tant à l'alignement que sur des limites séparatives ou aux carrefours des voies ouvertes à la circulation publique, doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité aux sorties.

La hauteur des parties maçonnées des clôtures et limitée à 1,30 mètres en façade sur rue et à 1,50 mètres sur les limites séparatives.

La hauteur totale des clôtures est limitée à 1,50 mètres en façade sur rue et à 1,80 mètres sur les limites séparatives. Les piliers de portail peuvent être d'une hauteur supérieure. Les portails devront être implantées avec un recul minimal de 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques.

Les coffrets, compteurs, boites aux lettres doivent être intégrés dans la composition des clôtures de façon uniforme sur le secteur.

C. PRINCIPES PATRIMONIAUX ET PAYSAGERS

- Le traitement paysager entre le secteur de projet et les zones d'habitat adjacentes devra être pensé pour assurer l'intégration des nouvelles constructions dans le tissu urbain environnant ainsi qu'en lien avec les espaces agricoles.
- Les espaces extérieurs et des accès aux logements devront être traités de façon qualitative, en veillant à garantir une cohérence globale à l'échelle de l'opération (les espaces libres de constructions seront maintenus le plus possible en espaces végétalisés).
- Les différentes poches de stationnements devront faire l'objet d'un traitement paysager qualitatif. Pour garantir une gestion optimale des eaux de pluies, il convient de privilégier des aménagements perméables pour les places de stationnement.
- Une bande paysagère sera créée sur la frange Nord de l'opération afin d'assurer une transition entre celle-ci et la présence de bâti plus ancien.

4/ QUALITE ENVIRONNEMENTALE ET PREVENTION DES RISQUES

A. CONTINUITES ECOLOGIQUES (RESERVOIRS ET CORRIDORS)

- Non concerné

B. GESTION DES EAUX PLUVIALES

- Les eaux pluviales seront idéalement collectées et infiltrées par des noues ou des espaces publics ouverts et participant à la qualité paysagère du projet.
- Les eaux pluviales dites « propres » (eaux de toiture notamment) seront, sauf en cas d'impossibilité technique, réutilisées ou infiltrées sur le terrain d'assiette de l'opération ou de la construction.
- La faisabilité de solutions alternatives aux bassins de rétention classiques et noues pourra être étudiée : rétention à la parcelle, chaussée réservoir, tranchée de rétention, bassins d'infiltration, espaces publics inondables …

C. GESTION DES RISQUES ET DES NUISANCES

- Un traitement spécifique sera réalisée le long de la D85 avec la création d'un alignement d'arbres et la préservation d'une bande enherbée afin de prendre en compte les nuisances liées au trafic routier important sur cet axe.

D. ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

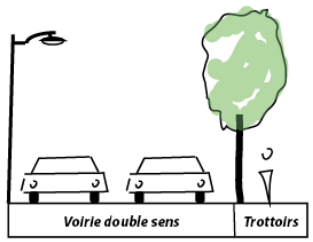
- Les nouvelles constructions devront prendre en compte les règlementations thermiques en vigueur pour assurer un confort d'habiter. Les logements veilleront à intégrer un espace de vie extérieur (terrasse, jardin, …), exposé à l'Est, au Sud ou à l'Ouest.
- L'éclairage public, au sein de l'opération, n'est pas obligatoire. S'il est prévu, il devra être conçu pour limiter la consommation énergétique. L'installation devra permettre à la fois un changement d'intensité à certaines heures et la possibilité de « couper » un candélabre sur deux.

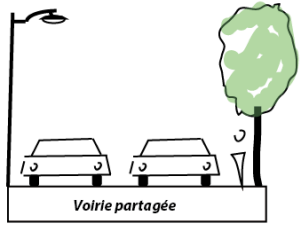
5/ ORGANISATIONS DES DEPLACEMENTS

A. DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES (Y COMPRIS MODES DOUX)

- Les voies internes à l'opération devront faire l'objet d'un traitement qualitatif (voie végétalisée), en veillant à limiter leur emprise.
- Le secteur sera desservi par une voirie se connectant sur la voie communale du hameau de Fedevieille et sur le chemin présent au nord du secteur.
- Les voies et accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future.

Schémas illustratifs





B. BESOINS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés. Les emplacements seront suffisamment dimensionnés et facilement accessibles.
- Il est imposé la création d'une place minimum par logement et une place par tranche de 70m² de surface plancher.
- 1 place visiteurs devra être également prévue a minima dans l'aménagement de la zone par tranche de 2 lots ou constructions.

C. DESSERTE PAR LES TRANSPORTS EN COMMUN

- Les liens en modes doux vers les arrêts de bus des lignes départementales et régionales seront pris en compte.

6/ RESEAUX

A. EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes, ou à défaut, à toute autre installation d'approvisionnement en eau potable dans les conditions des règles de salubrité en vigueur.

B. ASSAINISSEMENT

Eaux usées

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les milieux naturels et notamment dans les rivières, fossés, égouts d'eaux pluviales ou tout autre milieu récepteur est interdite. Toute construction ou installation devra être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe. En l'absence d'un réseau collectif, les constructions ou installations devront être équipées d'un système d'assainissement autonome conforme aux normes en vigueur. Il doit être conçu de façon à assurer son raccordement au futur réseau collectif lorsque celui-ci n'est pas encore réalisé.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain devront permettre l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales. En cas d'absence du réseau collectif ou de réseau sous-dimensionné, les eaux pluviales seront collectées sur le terrain d'assiette du projet et leur rejet dans le réseau (canalisation ou fossé) sera différé au maximum pour limiter les risques de crues en aval.

Le rejet d'eaux autres que pluviales dans le réseau public devra faire l'objet d'une autorisation par la collectivité (à laquelle appartiennent les ouvrages) qui pourra exiger des pré-traitements.

C. ELECTRICITE ET TELECOMMUNICATIONS

Toute construction qui doit être alimentée en électricité le sera dans des conditions répondant à ses besoins.

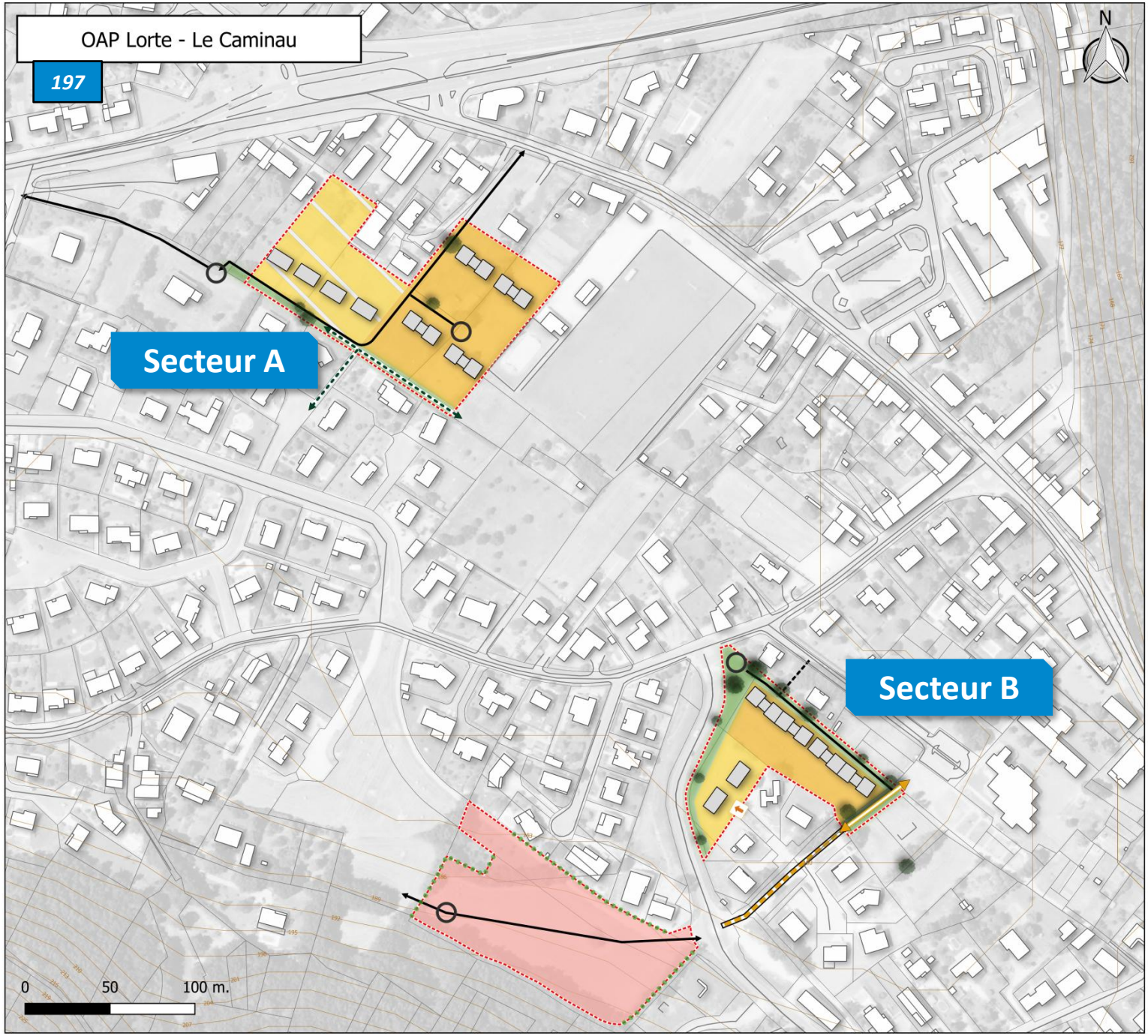
Les réseaux et branchement seront idéalement réalisés en souterrain. En cas d'impossibilité, les câbles seront scellés ou encastrés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

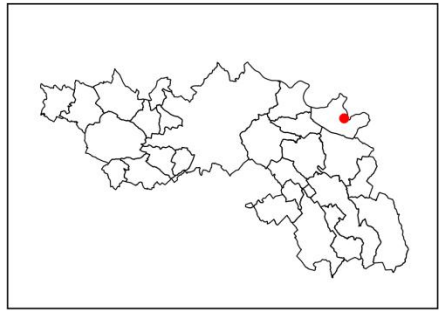
D. DEFENSE INCENDIE

La défense incendie devra être assurée pour les constructions futures. Si le système d'alimentation en eau n'est pas en capacité d'assurer cette défense, celle-ci devra être assurée à l'échelle de l'opération.

OAP Lorte - Le Caminau

197





Commune de Saïx

Type d'OAP: habitat
Type de zone du PLU: AU
Surface de l'OAP: 1.83 ha.

Légende

Périmètre de l'OAP

Simulation du bâti

Eléments surfaciques

Secteur à dominante d'habitat individuel pavillonnaire densité faible

Secteur à dominante d'habitat individuel groupé ou mitoyen densité moyenne

Secteur de mixité sociale

Espace public et partagé végétal

Eléments linéaires

Voie secondaire

Voie de desserte locale

Voie de desserte locale

Voie de desserte locale

Réseau de promenades et modes doux

Réseau de promenades et modes doux

Eléments ponctuels

Aire de retournement

Arbres implantés en accompagnement de la voirie

Mutualisation des entrées

La simulation du bâti est uniquement indicative/illustrative et n'a aucune portée règlementaire.

Maître d'ouvrage: Communauté de Communes du Sor et de l'Agout / Mission: Modification N°1 du PLUi / Sources: BD Topo® BD Parcellaire® BD Ortho® : Institut National de l'Information Géographique et forestière© / Réalisation: Citadia Conseil le 18/02/2022

2/ ELEMENTS DE PROGRAMMATION

A. MIXITE FONCTIONNELLE

Le secteur est à vocation mixte à dominante résidentielle et accueillera des constructions à usage de logement.

Interdictions	Limitations
Les destinations et sous-destinations suivantes sont interdites	Les destinations et sous-destinations suivantes sont autorisées sous conditions décrites ci-dessous :
▪ cinéma ▪ industrie ▪ exploitation agricole et forestière	▪ Les constructions et bâtiments liés à l'artisanat et commerce de détail et au commerce de gros d'une surface plancher maximale de 300 m² sous réserve de l'application de la législation sur les installations classées et à condition qu'ils n'entraînent pour le voisinage aucune insalubrité, ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens. ▪ Les construction et bâtiments liés à l'entrepôt s'ils sont liés à l'artisanat et au commerce de détail.

B. PROGRAMMATION & ECHEANCIER D'OUVERTURE A L'URBANISATION

	Secteurs			
	Secteur A		Secteur B	
1/Echéancier	L'échéancier prévisionnel permet une ouverture à l'urbanisation du secteur à court terme, à partir de l'approbation du PLU intercommunal.			
2/Modalités d'ouverture à l'urbanisation	L'urbanisation est aurotisée au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes nécessaires à la zone.			
3/Programmation				
Forme urbaine	(1)	(2)	(1)	(2)
Nombre de logements	4 à 6	7 à 9	1 à 3	7 à 9
Densité nette	8 à 12	14 à 17	12 à 14	15 à 25

- Il est attendu 19 à 27 logements à l'échelle de l'opération, soit une densité nette moyenne de l'ordre de 7 à 21 logements par hectare. Une mixité des formes urbaines est attendue avec :
  - ✓ entre 5 et 9 logements correspondant à un habitat individuel pur de faible densité (densité nette moyenne de l'ordre de 8 à 14 lgt/ha)
  - ✓ entre 14 et 18 logements correspondant à un habitat individuel groupé de densité moyenne (densité nette moyenne de l'ordre de 15 à 20 lgt/ha)

  Cette densité moyenne s'apprécie à l'échelle globale du secteur (des lots de plus petite taille et offrant un bâti plus resserré pourront être proposés).

C. MIXITE SOCIALE

Il est attendu 40% de logements locatifs sociaux minimum, soit un nombre de 4 logements locatifs sociaux minimum pour le secteur A et 3 logements locatifs sociaux minimum pour le secteur B.

(1) Logement individuel pavillonnaire de faible densité
(2) Logement individuel pavillonnaire de moyenne densité

3/ QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

A. PRINCIPES D'INSERTION DANS LE TISSU ENVIRONNANT ET ORGANISATION DES CONSTRUCTIONS

Traitement des espaces partagés

- De manière générale, il conviendra de porter une réflexion sur le traitement paysager de l'ensemble du périmètre de l'OAP.
- Les espaces partagés sont composés de la voirie, d'espace public de quartier et de bandes paysagères. Le caractère végétal de ces espaces sera donc privilégié.
- Les espaces communs seront plantés et pourront éventuellement accueillir des aires de jeux.
- Les espaces publics pourront accueillir des espaces de stationnement pour répondre aux différents besoins du quartier (résidents et visiteurs).

Volumétrie et implantation des constructions

Hauteur des constructions :

- La hauteur maximale des constructions d'habitat individuel pavillonnaire sera R+1
- La hauteur maximale des constructions d'habitat individuel groupé sera R+1

Implantation des constructions :

- L'implantation des constructions sera travaillée pour permettre la création de logements économes en énergie. Les orientations au sud seront privilégiées.

Logement individuel groupé :

- Au moins une façade des constructions principales sera implantée à l'alignement aux voies et emprises publiques ou avec un retrait maximal de l'ordre de 5 m.
- Les constructions principales seront implantées sur une limite séparative latérale. Une mitoyenneté des constructions par le garage est priviligiée. Idéalement, la continuité urbaine sera limitée à quatre logements consécutifs de manière à assurer une perméabilité du bâti comme indiqué sur le schéma d'aménagement.

Logement individuel pavillonnaire :

- Au moins une façade des constructions principales sera implantée à l'alignement ou avec un retrait maximal de l'ordre de 10 mètres par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou à créer, priorité étant donné à la voie interne de l'opération.
- Les constructions peuvent être édifiées en retrait des limites séparatives latérales et de fond de parcelle ou sur une limite séparative latérale. En cas de retrait, celui-ci sera fixé entre 3 et 10 m par rapport à l'une des limites latérales pour permettre un éventuel redécoupage parcellaire à plus long terme.

Ces règles générales d'implantation ne concernent pas :

- Les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- Les projets d'extension et de surélévation, les constructions de second rang , ainsi que les parcelles dites en drapeau,
- Les constructions situés le long d'un espace vert ou d'un cheminement piéton,
- Les annexes qui peuvent s'implanter à l'arrière de la construction principale sans référence à l'alignement. En cas d'implantation des annexes, en limite séparative (latérale ou de fond de parcelle), leur hauteur maximale est de 4 mètres à l'égout ou au sommet de l'acrotère.

Sous réserve de justifications techniques, architecturales ou d'intégration dans le site, des implantations autres pourront être autorisées dans les cas suivants:

- Pour la préservation ou la restauration d'un élément ou d'un ensemble du patrimoine bâti
- pour la préservation d'une perspective paysagère repérée au schéma d'aménagement
- En raison d'une configuration atypique ou complexe du terrain (parcelles en angle, parcelles en cœur d'îlot, terrains à fort dénivelé, etc…),
- Pour la préservation ou la restauration d'un espace boisé, d'un alignement d'arbres, d'un élément ou d'un ensemble végétal remarquable
- Pour prendre en compte le passage de réseaux et/ou canalisations traversant la parcelle

B. PRINCIPES DE QUALITE ARCHITECTURALE

- Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne peuvent porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Les références architecturales étrangères à la région (colonnes grecques, maison basque, maisons en fustes, etc.) sont formellement proscrites et l'architecture s'inspirera plutôt des codes de l'architecture locale (cf référentiel).
- Les matériaux prévus pour être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) ne peuvent être utilisés à nus et devront être recouverts sans délais.
- Les ouvrages techniques des constructions (groupes extérieurs de chauffage, climatisation, ...) ne devront pas, sauf impossibilité technique, être perceptibles depuis les voies et espaces publiques.

FACADES

Les tons des façades, en dehors des matériaux naturels, devront être des teintes proches des teintes de l'architecture traditionnelle du village permettant une inscription au site environnant.

Les teintes vives des façades en dehors de toute conception contemporaine intégrée à l'environnement ne sont pas autorisées.

Le blanc et le noir sont interdits. Les teintes criardes et les tons vifs sont à proscrire pour les façades. Les teintes pastels seront privilégiées.

TOITURES

Les pentes des toitures neuves n'excéderont pas une pente de 35 %.

Les lignes d'égout et de faîtages devront respecter le sens le de la pente.

La tuile de terre cuite, posée à couvrant et à couvert, ou l'ardoise selon le contexte environnant, seront utilisées comme matériaux de couvertures pour les toitures en pente. D'autres métriaux pourront être acceptées dans le cadre d'une architecture contemporaine sous réserve d'une justification de l'intégration paysagère du projet dans site environnant).

L'intégration d'éléments producteurs d'eau chaude sanitaire ou d'électricité photovoltaïque devra veiller à s'intégrer au bâti (intégration dans le plan de toiture, sans surélévation).

CLOTURES

Les clôtures végétalisées sont à privilégiés et les haies devront être composées d'essences locales et diversifiées.

D'une manière générale, les clôtures, lorsqu'elles sont maçonnées, elles seront maçonnées et enduites de façon cohérente à l'échelle du quartier et de l'environnement local.

Les clôtures tant à l'alignement que sur des limites séparatives ou aux carrefours des voies ouvertes à la circulation publique, doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité aux sorties.

La hauteur des parties maçonnées des clôtures et limitée à 1,30 mètres en façade sur rue et à 1,50 mètres sur les limites séparatives.

La hauteur totale des clôtures est limitée à 1,50 mètres en façade sur rue et à 1,80 mètres sur les limites séparatives. Les piliers de portail peuvent être d'une hauteur supérieure. Les portails devront être implantées avec un recul minimal de 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques.

Les coffrets, compteurs, boites aux lettres doivent être intégrés dans la composition des clôtures de façon uniforme sur le secteur.

C. PRINCIPES PATRIMONIAUX ET PAYSAGERS

- Le traitement paysager entre le secteur de projet et les zones d'habitat adjacentes devra être pensé pour assurer l'intégration des nouvelles constructions dans le tissu urbain environnant ainsi qu'en lien avec les espaces agricoles.
- Les espaces extérieurs et des accès aux logements devront être traités de façon qualitative, en veillant à garantir une cohérence globale à l'échelle de l'opération (les espaces libres de constructions seront maintenus le plus possible en espaces végétalisés).
- Les différentes poches de stationnements devront faire l'objet d'un traitement paysager qualitatif. Pour garantir une gestion optimale des eaux de pluies, il convient de privilégier des aménagements perméables pour les places de stationnement.

4/ QUALITE ENVIRONNEMENTALE ET PREVENTION DES RISQUES

A. CONTINUITES ECOLOGIQUES (RESERVOIRS ET CORRIDORS)

- Non concerné

B. GESTION DES EAUX PLUVIALES

- Les eaux pluviales seront idéalement collectées et infiltrées par des noues ou des espaces publics ouverts et participant à la qualité paysagère du projet.
- Les eaux pluviales dites « propres » (eaux de toiture notamment) seront, sauf en cas d'impossibilité technique, réutilisées ou infiltrées sur le terrain d'assiette de l'opération ou de la construction.
- La faisabilité de solutions alternatives aux bassins de rétention classiques et noues pourra être étudiée : rétention à la parcelle, chaussée réservoir, tranchée de rétention, bassins d'infiltration, espaces publics inondables …

C. GESTION DES RISQUES ET DES NUISANCES

- Non concerné

D. ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

- Les nouvelles constructions devront prendre en compte les règlementations thermiques en vigueur pour assurer un confort d'habiter. Les logements veilleront à intégrer un espace de vie extérieur (terrasse, jardin, …), exposé à l'Est, au Sud ou à l'Ouest.
- L'éclairage public, au sein de l'opération, n'est pas obligatoire. S'il est prévu, il devra être conçu pour limiter la consommation énergétique. L'installation devra permettre à la fois un changement d'intensité à certaines heures et la possibilité de « couper » un candélabre sur deux.

5/ ORGANISATIONS DES DEPLACEMENTS

A. DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES (Y COMPRIS MODES DOUX)

- Les voies internes à l'opération devront faire l'objet d'un traitement qualitatif (voie végétalisée), en veillant à limiter leur emprise.

Secteur A

L'urbanisation sera structurée par une voie en double sens se connectant sur la D50 et rejoignant la rue d'en Barbaro. Une voie en impasse pourra être créée en complément pour desservir l'ensemble des constructions.

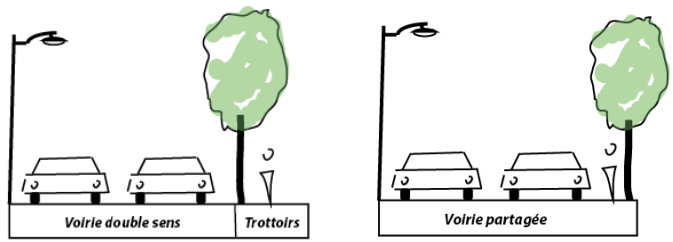
Secteur B

Le secteur sera desservi par une voie en impasse avec aire de retournement

A terme une connexion serait à prévoir pour céer un bouclage vers la rue de l'école

- L'ensemble des secteurs sera maillé par des cheminements doux.
- Les voies et accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future.

Schémas illustratifs



B. BESOINS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés. Les emplacements seront suffisamment dimensionnés et facilement accessibles.
- Il est imposé la création d'une place minimum par logement et une place par tranche de 70m² de surface plancher.
- 1 place visiteurs devra être également prévue a minima dans l'aménagement de la zone par tranche de 2 lots ou constructions.

C. DESSERTE PAR LES TRANSPORTS EN COMMUN

- Les liens en modes doux vers les arrêts de bus des lignes départementales et régionales seront pris en compte.

6/ RESEAUX

A. EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes, ou à défaut, à toute autre installation d'approvisionnement en eau potable dans les conditions des règles de salubrité en vigueur.

B. ASSAINISSEMENT

Eaux usées

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les milieux naturels et notamment dans les rivières, fossés, égouts d'eaux pluviales ou tout autre milieu récepteur est interdite. Toute construction ou installation devra être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe. En l'absence d'un réseau collectif, les constructions ou installations devront être équipées d'un système d'assainissement autonome conforme aux normes en vigueur. Il doit être conçu de façon à assurer son raccordement au futur réseau collectif lorsque celui-ci n'est pas encore réalisé.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain devront permettre l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales. En cas d'absence du réseau collectif ou de réseau sous-dimensionné, les eaux pluviales seront collectées sur le terrain d'assiette du projet et leur rejet dans le réseau (canalisation ou fossé) sera différé au maximum pour limiter les risques de crues en aval.

Le rejet d'eaux autres que pluviales dans le réseau public devra faire l'objet d'une autorisation par la collectivité (à laquelle appartiennent les ouvrages) qui pourra exiger des pré-traitements.

C. ELECTRICITE ET TELECOMMUNICATIONS

Toute construction qui doit être alimentée en électricité le sera dans des conditions répondant à ses besoins.

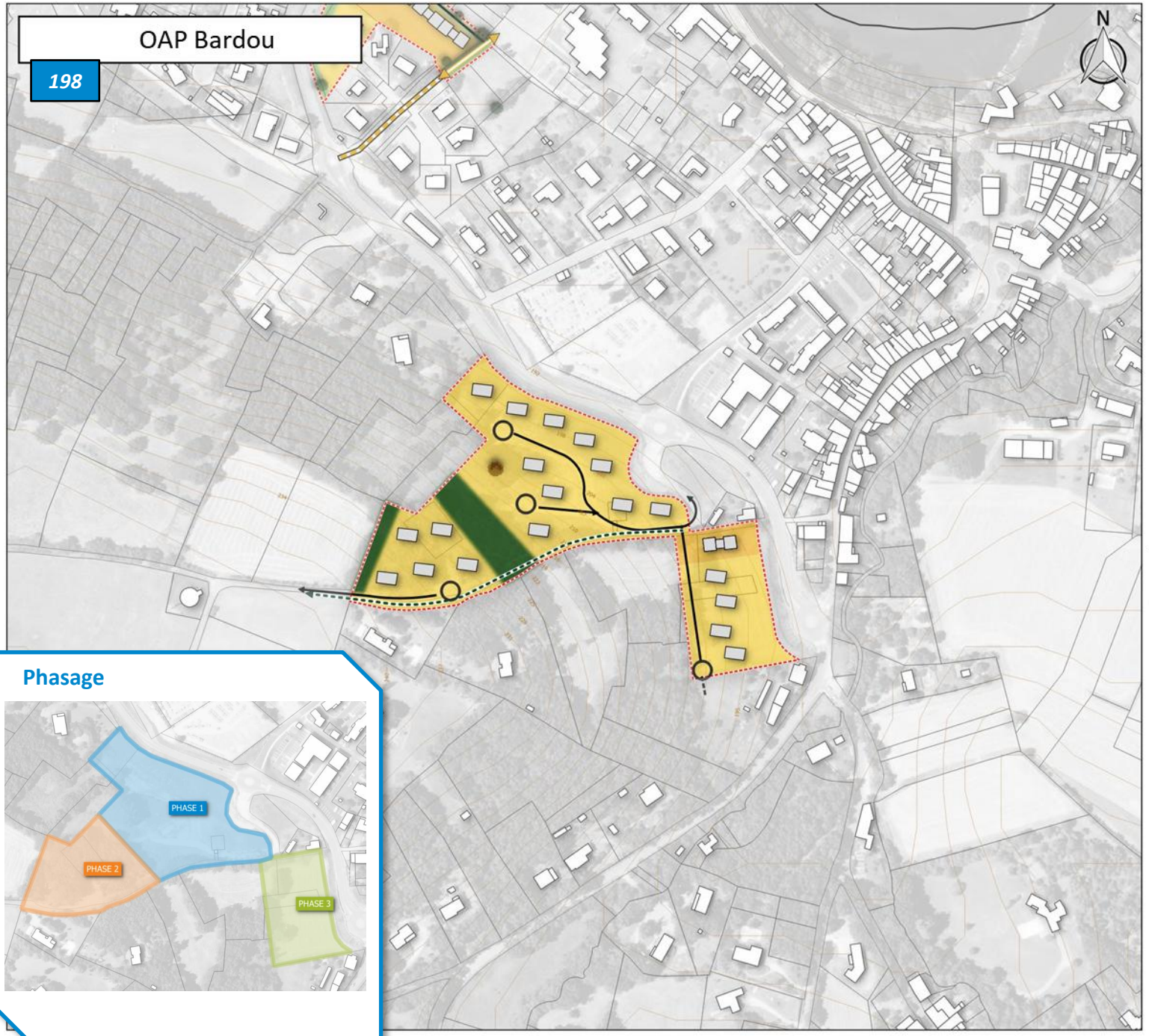
Les réseaux et branchement seront idéalement réalisés en souterrain. En cas d'impossibilité, les câbles seront scellés ou encastrés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

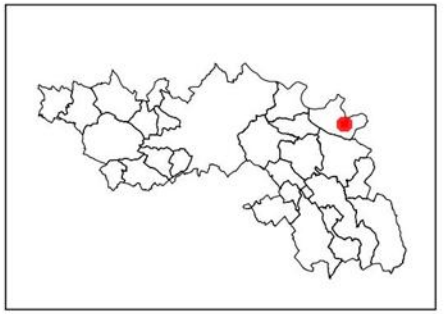
D. DEFENSE INCENDIE

La défense incendie devra être assurée pour les constructions futures. Si le système d'alimentation en eau n'est pas en capacité d'assurer cette défense, celle-ci devra être assurée à l'échelle de l'opération.

OAP Bardou

198





Commune de SAIX

Type d'OAP:
Type de zone du PLU: AU
Surface de l'OAP: 2.55 ha.

Légende

- Périmètre de l'OAP
- Simulation du bâti

Eléments surfaciques

- Secteur à dominante d'habitat individuel pavillonnaire densité faible
- Secteur à dominante d'habitat individuel groupé ou mitoyen densité moyenne
- Espace de nature à créer ou à préserver

Eléments linéaires

- Voie de desserte locale
- Voie de desserte locale
- Voie de desserte locale
- Réseau de promenades et modes doux

Eléments ponctuels

- Aire de retournement
- Element végétal à préserver

Phasage

La simulation du bâti est uniquement indicative/illustrative et n'a aucune portée règlementaire.

Maître d'ouvrage: Communauté de Communes du Sor et de l'Agout / Mission: Elaboration du PLUi / Sources: BD Topo® BD Parcellaire® BD Ortho® : Institut National de l'Information Géographique et forestière© / Réalisation: Citadia Conseil le 19/11/2018

2/ ELEMENTS DE PROGRAMMATION

A. MIXITE FONCTIONNELLE

Le secteur est à vocation mixte à dominante résidentielle et accueillera des constructions à usage de logement.

Interdictions	Limitations
Les destinations et sous-destinations suivantes sont interdites	Les destinations et sous-destinations suivantes sont autorisées sous conditions décrites ci-dessous :
▪ cinéma ▪ industrie ▪ exploitation agricole et forestière	▪ Les constructions et bâtiments liés à l'artisanat et commerce de détail et au commerce de gros d'une surface plancher maximale de 300 m² sous réserve de l'application de la législation sur les installations classées et à condition qu'ils n'entraînent pour le voisinage aucune insalubrité, ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens. ▪ Les construction et bâtiments liés à l'entrepôt s'ils sont liés à l'artisanat et au commerce de détail.

(1) Logement individuel pavillonnaire de faible densité
(2) Logement individuel pavillonnaire de moyenne densité

B. PROGRAMMATION & ECHEANCIER D'OUVERTURE A L'URBANISATION

	Secteurs			
	Phase 1	Phase 2	Phase 3	
1/Echéancier	L'échéancier prévisionnel permet une ouverture à l'urbanisation du secteur à court terme, à partir de l'approbation du PLU intercommunal.			
2/Modalités d'ouverture à l'urbanisation	Les constructions sont autorisées dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble. L'opération d'ensemble pourra être réalisées en 3 tranches selon les phases décrites. La réalisation de l'aménagement et des constructions associées à chacune des phases ne sera autorisée que sous réserve que ne soient pas compromis l'aménagement cohérent ou les possibilités techniques et financières d'utilisation future de l'ensemble du site à des fins urbaines. *Nb : les numéros des phases ne correspondent pas un ordre d'ouverture à l'urbanisation imposé.*			
3/Programmation				
Forme urbaine	(1)	(1)	(1)	(2)
Nombre de logements	8 à 12	4 à 6	3 à 5	1 à 3
Densité nette	8 à 12	8 à 12	8 à 12	18 à 23

- Il est attendu 16 à 26 logements à l'échelle de l'opération, soit une densité nette moyenne de l'ordre de 8 à 16 logements par hectare. Une mixité des formes urbaines est attendue avec :
  - ✓ entre 15 et 23 logements correspondant à un habitat individuel pur de faible densité (densité nette moyenne de l'ordre de 8 à 12 lgt/ha)
  - ✓ entre 1 et 3 logements correspondant à un habitat individuel groupé de densité moyenne (densité nette moyenne de l'ordre de 18 à 23 lgt/ha)

  Cette densité moyenne s'apprécie à l'échelle globale du secteur (des lots de plus petite taille et offrant un bâti plus resserré pourront être proposés).

C. MIXITE SOCIALE

Il est attendu 40% de logements locatifs sociaux minimum, soit un nombre de 6 logements locatifs sociaux minimum.

3/ QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

A. PRINCIPES D'INSERTION DANS LE TISSU ENVIRONNANT ET ORGANISATION DES CONSTRUCTIONS

Traitement des espaces partagés

- De manière générale, il conviendra de porter une réflexion sur le traitement paysager de l'ensemble du périmètre de l'OAP.
- Les espaces partagés sont composés de la voirie, et d'espace boisé à préserver. Le caractère végétal de ces espaces sera donc privilégié.
- Les espaces communs seront plantés et pourront éventuellement accueillir des aires de jeux.
- Les espaces publics pourront accueillir des espaces de stationnement pour répondre aux différents besoins du quartier (résidents et visiteurs).

Volumétrie et implantation des constructions

Hauteur des constructions :

- La hauteur maximale des constructions d'habitat individuel pavillonnaire sera R+1
- La hauteur maximale des constructions d'habitat individuel groupé sera R+1

Implantation des constructions :

- L'implantation des constructions sera travaillée pour permettre la création de logements économes en énergie. Les orientations au sud seront privilégiées.

Logement individuel groupé :

- Au moins une façade des constructions principales sera implantée à l'alignement aux voies et emprises publiques ou avec un retrait maximal de l'ordre de 10 m.
- Les constructions principales seront implantées sur une limite séparative latérale. Une mitoyenneté des constructions par le garage est priviligiée. Idéalement, la continuité urbaine sera limitée à deux logements consécutifs de manière à assurer une perméabilité du bâti comme indiqué sur le schéma d'aménagement.

Logement individuel pavillonnaire :

- Au moins une façade des constructions principales sera implantée à l'alignement ou avec un retrait maximal de l'ordre de 10 mètres par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou à créer, priorité étant donné à la voie interne de l'opération.
- Les constructions peuvent être édifiées en retrait des limites séparatives latérales et de fond de parcelle ou sur une limite séparative latérale. En cas de retrait, celui-ci sera fixé entre 3 et 10 m par rapport à l'une des limites latérales pour permettre un éventuel redécoupage parcellaire à plus long terme.

Ces règles générales d'implantation ne concernent pas :

- Les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- Les projets d'extension et de surélévation, les constructions de second rang , ainsi que les parcelles dites en drapeau,
- Les constructions situés le long d'un espace vert ou d'un cheminement piéton,
- Les annexes qui peuvent s'implanter à l'arrière de la construction principale sans référence à l'alignement. En cas d'implantation des annexes, en limite séparative (latérale ou de fond de parcelle), leur hauteur maximale est de 4 mètres à l'égout ou au sommet de l'acrotère.

Sous réserve de justifications techniques, architecturales ou d'intégration dans le site, des implantations autres pourront être autorisées dans les cas suivants:

- Pour la préservation ou la restauration d'un élément ou d'un ensemble du patrimoine bâti
- pour la préservation d'une perspective paysagère repérée au schéma d'aménagement
- En raison d'une configuration atypique ou complexe du terrain (parcelles en angle, parcelles en cœur d'îlot, terrains à fort dénivelé, etc…),
- Pour la préservation ou la restauration d'un espace boisé, d'un alignement d'arbres, d'un élément ou d'un ensemble végétal remarquable
- Pour prendre en compte le passage de réseaux et/ou canalisations traversant la parcelle

B. PRINCIPES DE QUALITE ARCHITECTURALE

- Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne peuvent porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Les références architecturales étrangères à la région (colonnes grecques, maison basque, maisons en fustes, etc.) sont formellement proscrites et l'architecture s'inspirera plutôt des codes de l'architecture locale (cf référentiel).
- Les matériaux prévus pour être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) ne peuvent être utilisés à nus et devront être recouverts sans délais.
- Les ouvrages techniques des constructions (groupes extérieurs de chauffage, climatisation, ...) ne devront pas, sauf impossibilité technique, être perceptibles depuis les voies et espaces publiques.

FACADES

Les tons des façades, en dehors des matériaux naturels, devront être des teintes proches des teintes de l'architecture traditionnelle du village permettant une inscription au site environnant.

Les teintes vives des façades en dehors de toute conception contemporaine intégrée à l'environnement ne sont pas autorisées.

Le blanc et le noir sont interdits. Les teintes criardes et les tons vifs sont à proscrire pour les façades. Les teintes pastels seront privilégiées.

TOITURES

Les pentes des toitures neuves n'excéderont pas une pente de 35 %.

Les lignes d'égout et de faîtages devront respecter le sens le de la pente.

La tuile de terre cuite, posée à couvrant et à couvert, ou l'ardoise selon le contexte environnant, seront utilisées comme matériaux de couvertures pour les toitures en pente. D'autres métriaux pourront être acceptées dans le cadre d'une architecture contemporaine sous réserve d'une justification de l'intégration paysagère du projet dans site environnant).

L'intégration d'éléments producteurs d'eau chaude sanitaire ou d'électricité photovoltaïque devra veiller à s'intégrer au bâti (intégration dans le plan de toiture, sans surélévation).

CLOTURES

Les clôtures végétalisées sont à privilégiés et les haies devront être composées d'essences locales et diversifiées.

D'une manière générale, les clôtures, lorsqu'elles sont maçonnées, elles seront maçonnées et enduites de façon cohérente à l'échelle du quartier et de l'environnement local.

Les clôtures tant à l'alignement que sur des limites séparatives ou aux carrefours des voies ouvertes à la circulation publique, doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité aux sorties.

La hauteur des parties maçonnées des clôtures et limitée à 1,30 mètres en façade sur rue et à 1,50 mètres sur les limites séparatives.

La hauteur totale des clôtures est limitée à 1,50 mètres en façade sur rue et à 1,80 mètres sur les limites séparatives. Les piliers de portail peuvent être d'une hauteur supérieure. Les portails devront être implantées avec un recul minimal de 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques.

Les coffrets, compteurs, boites aux lettres doivent être intégrés dans la composition des clôtures de façon uniforme sur le secteur.

C. PRINCIPES PATRIMONIAUX ET PAYSAGERS

- Le traitement paysager entre le secteur de projet et les zones d'habitat adjacentes devra être pensé pour assurer l'intégration des nouvelles constructions dans le tissu urbain environnant ainsi qu'en lien avec les espaces agricoles.
- Les espaces extérieurs et des accès aux logements devront être traités de façon qualitative, en veillant à garantir une cohérence globale à l'échelle de l'opération (les espaces libres de constructions seront maintenus le plus possible en espaces végétalisés).
- Les différentes poches de stationnements devront faire l'objet d'un traitement paysager qualitatif. Pour garantir une gestion optimale des eaux de pluies, il convient de privilégier des aménagements perméables pour les places de stationnement.

4/ QUALITE ENVIRONNEMENTALE ET PREVENTION DES RISQUES

A. CONTINUITES ECOLOGIQUES (RESERVOIRS ET CORRIDORS)

- Non concerné

B. GESTION DES EAUX PLUVIALES

- Les eaux pluviales seront idéalement collectées et infiltrées par des noues ou des espaces publics ouverts et participant à la qualité paysagère du projet.
- Les eaux pluviales dites « propres » (eaux de toiture notamment) seront, sauf en cas d'impossibilité technique, réutilisées ou infiltrées sur le terrain d'assiette de l'opération ou de la construction.
- La faisabilité de solutions alternatives aux bassins de rétention classiques et noues pourra être étudiée : rétention à la parcelle, chaussée réservoir, tranchée de rétention, bassins d'infiltration, espaces publics inondables …

C. GESTION DES RISQUES ET DES NUISANCES

- Non concerné

D. ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

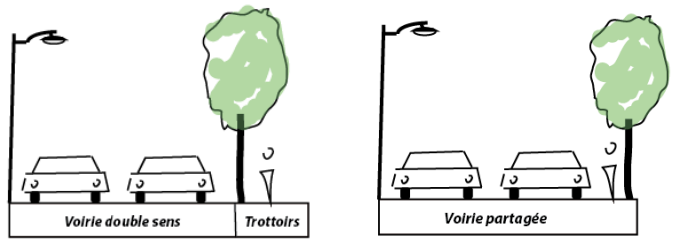
- Les nouvelles constructions devront prendre en compte les règlementations thermiques en vigueur pour assurer un confort d'habiter. Les logements veilleront à intégrer un espace de vie extérieur (terrasse, jardin, …), exposé à l'Est, au Sud ou à l'Ouest.
- L'éclairage public, au sein de l'opération, n'est pas obligatoire. S'il est prévu, il devra être conçu pour limiter la consommation énergétique. L'installation devra permettre à la fois un changement d'intensité à certaines heures et la possibilité de « couper » un candélabre sur deux.

5/ ORGANISATIONS DES DEPLACEMENTS

A. DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES (Y COMPRIS MODES DOUX)

- Les voies internes à l'opération devront faire l'objet d'un traitement qualitatif (voie végétalisée), en veillant à limiter leur emprise.
- L'ensemble des secteurs sera maillé par des cheminements doux.
- Les voies et accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future.

Schémas illustratifs



B. BESOINS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés. Les emplacements seront suffisamment dimensionnés et facilement accessibles.
- Il est imposé la création d'une place minimum par logement et une place par tranche de 70m² de surface plancher.
- 1 place visiteurs devra être également prévue a minima dans l'aménagement de la zone par tranche de 2 lots ou constructions.

C. DESSERTE PAR LES TRANSPORTS EN COMMUN

- Les liens en modes doux vers les arrêts de bus des lignes départementales et régionales seront pris en compte.

6/ RESEAUX

A. EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes, ou à défaut, à toute autre installation d'approvisionnement en eau potable dans les conditions des règles de salubrité en vigueur.

B. ASSAINISSEMENT

Eaux usées

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les milieux naturels et notamment dans les rivières, fossés, égouts d'eaux pluviales ou tout autre milieu récepteur est interdite. Toute construction ou installation devra être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe. En l'absence d'un réseau collectif, les constructions ou installations devront être équipées d'un système d'assainissement autonome conforme aux normes en vigueur. Il doit être conçu de façon à assurer son raccordement au futur réseau collectif lorsque celui-ci n'est pas encore réalisé.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain devront permettre l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales. En cas d'absence du réseau collectif ou de réseau sous-dimensionné, les eaux pluviales seront collectées sur le terrain d'assiette du projet et leur rejet dans le réseau (canalisation ou fossé) sera différé au maximum pour limiter les risques de crues en aval.

Le rejet d'eaux autres que pluviales dans le réseau public devra faire l'objet d'une autorisation par la collectivité (à laquelle appartiennent les ouvrages) qui pourra exiger des pré-traitements.

C. ELECTRICITE ET TELECOMMUNICATIONS

Toute construction qui doit être alimentée en électricité le sera dans des conditions répondant à ses besoins.

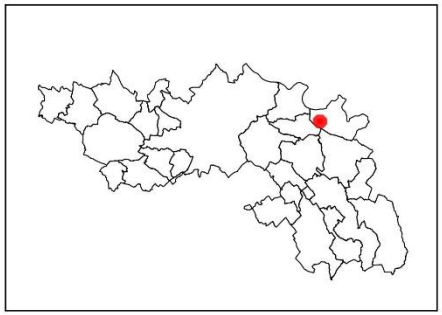
Les réseaux et branchement seront idéalement réalisés en souterrain. En cas d'impossibilité, les câbles seront scellés ou encastrés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

D. DEFENSE INCENDIE

La défense incendie devra être assurée pour les constructions futures. Si le système d'alimentation en eau n'est pas en capacité d'assurer cette défense, celle-ci devra être assurée à l'échelle de l'opération.

OAP Chemin de la Serre

199



Commune de Saix

Type d'OAP:
Type de zone du PLU: AU
Surface de l'OAP: 0.44 ha.

Légende

- Périmètre de l'OAP
- Simulation du bâti

Eléments surfaciques

- Secteur à dominante d'habitat individuel pavillonnaire densité faible

Eléments linéaires

- Haies et espaces de transition paysagère à créer
- Voie de desserte locale

Eléments ponctuels

- Element végétal à préserver

Maître d'ouvrage: Communauté de Communes du Sor et de l'Agout / Mission: Elaboration du PLUi / Sources: BD Topo® BD Parcellaire® BD Ortho® : Institut National de l'Information Géographique et forestière© / Réalisation: Citadia Conseil le 19/11/2018

2/ ELEMENTS DE PROGRAMMATION

A. MIXITE FONCTIONNELLE

Le secteur est à vocation mixte à dominante résidentielle et accueillera des constructions à usage de logement.

Interdictions	Limitations
Les destinations et sous-destinations suivantes sont interdites	Les destinations et sous-destinations suivantes sont autorisées sous conditions décrites ci-dessous :
▪ cinéma ▪ industrie ▪ exploitation agricole et forestière	▪ Les constructions et bâtiments liés à l'artisanat et commerce de détail et au commerce de gros d'une surface plancher maximale de 300 m² sous réserve de l'application de la législation sur les installations classées et à condition qu'ils n'entraînent pour le voisinage aucune insalubrité, ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens. ▪ Les construction et bâtiments liés à l'entrepôt s'ils sont liés à l'artisanat et au commerce de détail.

B. PROGRAMMATION & ECHEANCIER D'OUVERTURE A L'URBANISATION

	Secteurs
1/Echéancier	L'échéancier prévisionnel permet une ouverture à l'urbanisation du secteur à court terme, à partir de l'approbation du PLU intercommunal.
2/Modalités d'ouverture à l'urbanisation	Les constructions sont autorisées dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble.
3/Programmation	
Forme urbaine	Logement individuel pavillonnaire de faible densité
Nombre de logements	2 à 5
Densité nette	4 à 10

- Il est attendu 2 à 5 logements à l'échelle de l'opération, soit une densité nette moyenne de l'ordre de 3 à 9 logements par hectare.
  Cette densité moyenne s'apprécie à l'échelle globale du secteur (des lots de plus petite taille et offrant un bâti plus resserré pourront être proposés).

C. MIXITE SOCIALE

Non règlementé

3/ QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

A. PRINCIPES D'INSERTION DANS LE TISSU ENVIRONNANT ET ORGANISATION DES CONSTRUCTIONS

Traitement des espaces partagés

- De manière générale, il conviendra de porter une réflexion sur le traitement paysager de l'ensemble du périmètre de l'OAP.
- Les espaces partagés sont composés de la voirie. Le caractère végétal de ces espaces sera donc privilégié.

Volumétrie et implantation des constructions

Hauteur des constructions :

- La hauteur maximale des constructions d'habitat individuel pavillonnaire sera R+1

Implantation des constructions :

- L'implantation des constructions sera travaillée pour permettre la création de logements économes en énergie. Les orientations au sud seront privilégiées.

Logement individuel pavillonnaire :

- Au moins une façade des constructions principales sera implantée à l'alignement ou avec un retrait maximal de l'ordre de 10 mètres par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou à créer, priorité étant donné à la voie interne de l'opération. Un alignement est imposé pour les constructions implantées au sud de la voie projetée afin de maximiser la taille des jardins.
- Les constructions peuvent être édifiées en retrait des limites séparatives latérales et de fond de parcelle ou sur une limite séparative latérale. En cas de retrait, celui-ci sera fixé entre 3 et 10 m par rapport à l'une des limites latérales pour permettre un éventuel redécoupage parcellaire à plus long terme.

Ces règles générales d'implantation ne concernent pas :

- Les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- Les projets d'extension et de surélévation, les constructions de second rang , ainsi que les parcelles dites en drapeau,
- Les constructions situés le long d'un espace vert ou d'un cheminement piéton,
- Les annexes qui peuvent s'implanter à l'arrière de la construction principale sans référence à l'alignement. En cas d'implantation des annexes, en limite séparative (latérale ou de fond de parcelle), leur hauteur maximale est de 4 mètres à l'égout ou au sommet de l'acrotère.

Sous réserve de justifications techniques, architecturales ou d'intégration dans le site, des implantations autres pourront être autorisées dans les cas suivants:

- Pour la préservation ou la restauration d'un élément ou d'un ensemble du patrimoine bâti
- pour la préservation d'une perspective paysagère repérée au schéma d'aménagement
- En raison d'une configuration atypique ou complexe du terrain (parcelles en angle, parcelles en cœur d'îlot, terrains à fort dénivelé, etc…),
- Pour la préservation ou la restauration d'un espace boisé, d'un alignement d'arbres, d'un élément ou d'un ensemble végétal remarquable
- Pour prendre en compte le passage de réseaux et/ou canalisations traversant la parcelle

B. PRINCIPES DE QUALITE ARCHITECTURALE

- Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne peuvent porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Les références architecturales étrangères à la région (colonnes grecques, maison basque, maisons en fustes, etc.) sont formellement proscrites et l'architecture s'inspirera plutôt des codes de l'architecture locale (cf référentiel).
- Les matériaux prévus pour être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) ne peuvent être utilisés à nus et devront être recouverts sans délais.
- Les ouvrages techniques des constructions (groupes extérieurs de chauffage, climatisation, ...) ne devront pas, sauf impossibilité technique, être perceptibles depuis les voies et espaces publiques.

FACADES

Les tons des façades, en dehors des matériaux naturels, devront être des teintes proches des teintes de l'architecture traditionnelle du village permettant une inscription au site environnant.

Les teintes vives des façades en dehors de toute conception contemporaine intégrée à l'environnement ne sont pas autorisées.

Le blanc et le noir sont interdits. Les teintes criardes et les tons vifs sont à proscrire pour les façades. Les teintes pastels seront privilégiées.

TOITURES

Les pentes des toitures neuves n'excéderont pas une pente de 35 %.

Les lignes d'égout et de faîtages devront respecter le sens le de la pente.

La tuile de terre cuite, posée à couvrant et à couvert, ou l'ardoise selon le contexte environnant, seront utilisées comme matériaux de couvertures pour les toitures en pente. D'autres métriaux pourront être acceptées dans le cadre d'une architecture contemporaine sous réserve d'une justification de l'intégration paysagère du projet dans site environnant).

L'intégration d'éléments producteurs d'eau chaude sanitaire ou d'électricité photovoltaïque devra veiller à s'intégrer au bâti (intégration dans le plan de toiture, sans surélévation).

CLOTURES

Les clôtures végétalisées sont à privilégiés et les haies devront être composées d'essences locales et diversifiées.

D'une manière générale, les clôtures, lorsqu'elles sont maçonnées, elles seront maçonnées et enduites de façon cohérente à l'échelle du quartier et de l'environnement local.

Les clôtures tant à l'alignement que sur des limites séparatives ou aux carrefours des voies ouvertes à la circulation publique, doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité aux sorties.

La hauteur des parties maçonnées des clôtures et limitée à 1,30 mètres en façade sur rue et à 1,50 mètres sur les limites séparatives.

La hauteur totale des clôtures est limitée à 1,50 mètres en façade sur rue et à 1,80 mètres sur les limites séparatives. Les piliers de portail peuvent être d'une hauteur supérieure. Les portails devront être implantées avec un recul minimal de 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques.

Les coffrets, compteurs, boites aux lettres doivent être intégrés dans la composition des clôtures de façon uniforme sur le secteur.

C. PRINCIPES PATRIMONIAUX ET PAYSAGERS

- Le traitement paysager entre le secteur de projet et les zones d'habitat adjacentes devra être pensé pour assurer l'intégration des nouvelles constructions dans le tissu urbain environnant.
- Les espaces extérieurs et des accès aux logements devront être traités de façon qualitative, en veillant à garantir une cohérence globale à l'échelle de l'opération (les espaces libres de constructions seront maintenus le plus possible en espaces végétalisés).
- Les différentes poches de stationnements devront faire l'objet d'un traitement paysager qualitatif. Pour garantir une gestion optimale des eaux de pluies, il convient de privilégier des aménagements perméables pour les places de stationnement.

4/ QUALITE ENVIRONNEMENTALE ET PREVENTION DES RISQUES

A. CONTINUITES ECOLOGIQUES (RESERVOIRS ET CORRIDORS)

- Non concerné

B. GESTION DES EAUX PLUVIALES

- Les eaux pluviales seront idéalement collectées et infiltrées par des noues ou des espaces publics ouverts et participant à la qualité paysagère du projet.
- Les eaux pluviales dites « propres » (eaux de toiture notamment) seront, sauf en cas d'impossibilité technique, réutilisées ou infiltrées sur le terrain d'assiette de l'opération ou de la construction.
- La faisabilité de solutions alternatives aux bassins de rétention classiques et noues pourra être étudiée : rétention à la parcelle, chaussée réservoir, tranchée de rétention, bassins d'infiltration, espaces publics inondables …

C. GESTION DES RISQUES ET DES NUISANCES

- Non concerné

D. ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

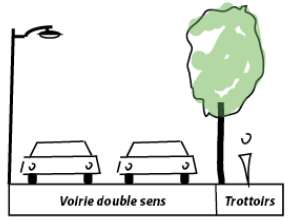
- Les nouvelles constructions devront prendre en compte les règlementations thermiques en vigueur pour assurer un confort d'habiter. Les logements veilleront à intégrer un espace de vie extérieur (terrasse, jardin, …), exposé à l'Est, au Sud ou à l'Ouest.
- L'éclairage public, au sein de l'opération, n'est pas obligatoire. S'il est prévu, il devra être conçu pour limiter la consommation énergétique. L'installation devra permettre à la fois un changement d'intensité à certaines heures et la possibilité de « couper » un candélabre sur deux.

5/ ORGANISATIONS DES DEPLACEMENTS

A. DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES (Y COMPRIS MODES DOUX)

- Les voies internes à l'opération devront faire l'objet d'un traitement qualitatif (voie végétalisée), en veillant à limiter leur emprise.
- Le réseau viaire est composé d'une voie principale en double sens se connectant sur le chemin de la Serre. Une impasse sera créée avec une aire de retournement et une possibilité d'extension devra être préservée en vue d'un futur développement.
- Les voies et accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future.

Schéma illustratif



B. BESOINS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés. Les emplacements seront suffisamment dimensionnés et facilement accessibles.
- Il est imposé la création d'une place minimum par logement et une place par tranche de 70m² de surface plancher.
- 1 place visiteurs devra être également prévue a minima dans l'aménagement de la zone par tranche de 2 lots ou constructions.

C. DESSERTE PAR LES TRANSPORTS EN COMMUN

- Les liens en modes doux vers les arrêts de bus des lignes départementales et régionales seront pris en compte.

6/ RESEAUX

A. EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes, ou à défaut, à toute autre installation d'approvisionnement en eau potable dans les conditions des règles de salubrité en vigueur.

B. ASSAINISSEMENT

Eaux usées

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les milieux naturels et notamment dans les rivières, fossés, égouts d'eaux pluviales ou tout autre milieu récepteur est interdite. Toute construction ou installation devra être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe. En l'absence d'un réseau collectif, les constructions ou installations devront être équipées d'un système d'assainissement autonome conforme aux normes en vigueur. Il doit être conçu de façon à assurer son raccordement au futur réseau collectif lorsque celui-ci n'est pas encore réalisé.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain devront permettre l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales. En cas d'absence du réseau collectif ou de réseau sous-dimensionné, les eaux pluviales seront collectées sur le terrain d'assiette du projet et leur rejet dans le réseau (canalisation ou fossé) sera différé au maximum pour limiter les risques de crues en aval.

Le rejet d'eaux autres que pluviales dans le réseau public devra faire l'objet d'une autorisation par la collectivité (à laquelle appartiennent les ouvrages) qui pourra exiger des pré-traitements.

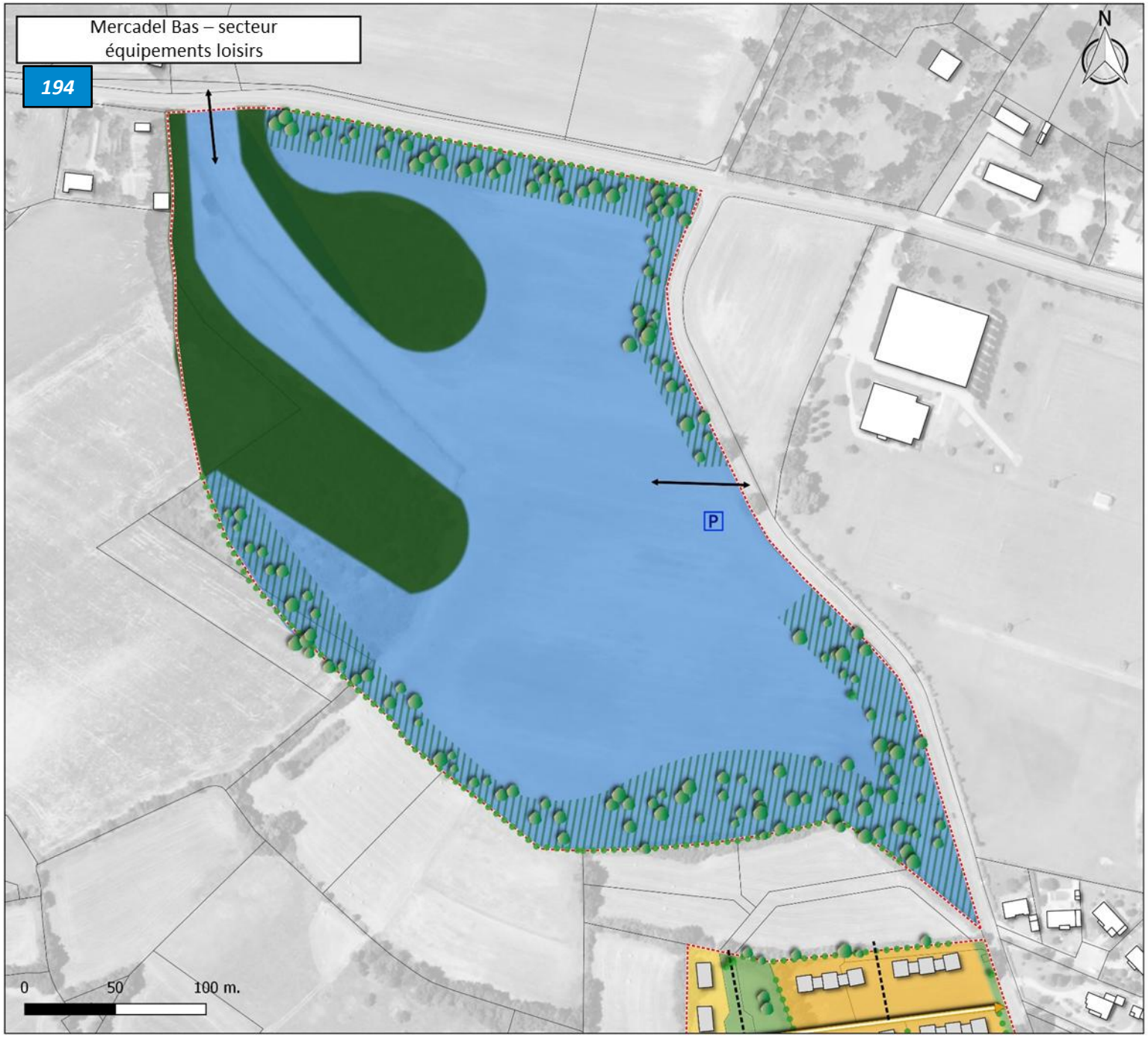
C. ELECTRICITE ET TELECOMMUNICATIONS

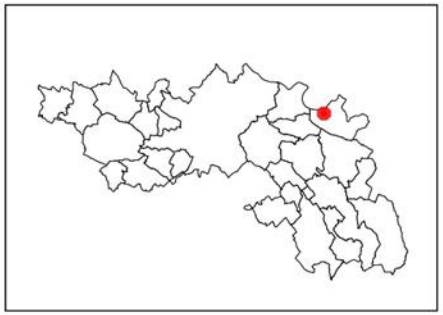
Toute construction qui doit être alimentée en électricité le sera dans des conditions répondant à ses besoins.

Les réseaux et branchement seront idéalement réalisés en souterrain. En cas d'impossibilité, les câbles seront scellés ou encastrés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

D. DEFENSE INCENDIE

La défense incendie devra être assurée pour les constructions futures. Si le système d'alimentation en eau n'est pas en capacité d'assurer cette défense, celle-ci devra être assurée à l'échelle de l'opération.





Commune de Saix

Type d'OAP:
Type de zone du PLU: AU
Surface de l'OAP: 11.16 ha.

Légende

- Périmètre de l'OAP

Eléments surfaciques
- Secteur d'équipements
- Espace de nature à créer ou à préserver
- Espace à végétaliser

Eléments linéaires
- Haies et espaces de transition paysagère à créer
- Voie de desserte locale

Eléments ponctuels
- Aire de stationnement public
- Arbres à implanter ou à préserver
- Arbres implantés en accompagnement de la voirie

La simulation du bâti est uniquement indicative/illustrative et n'a aucune portée règlementaire.

Maître d'ouvrage: Communauté de Communes du Sor et de l'Agout / Mission: Elaboration du PLUi / Sources: BD Topo® BD Parcellaire® BD Ortho® : Institut National de l'Information Géographique et forestière© / Réalisation: Citadia Conseil le 19/11/2018

2/ ELEMENTS DE PROGRAMMATION

A. MIXITE FONCTIONNELLE

Le secteur est à vocation d'équipements de loisirs. Il s'agit de conforter les équipements sportifs et de loisirs en lien avec le complexe du Levezou

Interdictions	Limitations
Les destinations et sous-destinations suivantes sont interdites	Les destinations et sous-destinations suivantes sont autorisées sous conditions décrites ci-dessous :
▪ les destinations suivantes : commerce et activité de service, exploitation agricole et forestière ▪ les sous destinations suivantes : industrie, entrepôt, bureau	▪ Les constructions à usage de logement destinées au logement de fonction des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou la sécurité des établissements autorisés. ▪ Les installations classées si elles sont nécessaires au bon fonctionnement des constructions autorisées, et qu'elles ne présentent pas de dangers ou d'inconvénients pour le voisinage, la santé, la sécurité, la salubrité publique , la conservation des sites et monuments ou que les dispositions soient prises pour en réduire les effets.

B. ECHEANCIER D'OUVERTURE A L'URBANISATION

	Secteur
	B
1/Echéancier	L'échéancier prévisionnel permet une ouverture à l'urbanisation du secteur à court terme, à partir de l'approbation du PLU intercommunal.
2/Modalités d'ouverture à l'urbanisation	Les constructions sont autorisées au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par la présente OAP.
3/Programmation	
Forme urbaine	Secteur d'équipement

C. MIXITE SOCIALE

Non règlementé

3/ QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

A. PRINCIPES D'INSERTION DANS LE TISSU ENVIRONNANT ET ORGANISATION DES CONSTRUCTIONS

Traitement des espaces partagés

- De manière générale, il conviendra de porter une réflexion sur le traitement paysager du périmètre de l'OAP.
- Les aires éventuelles de dépôt et stockage seront disposées en face arrière du bâtiment et/ou masquées à la vue.
- Les espaces non bâtis ne servant ni à la circulation, ni au stationnement ni aux surfaces d'exposition ou de stockage, devront être engazonnés ou plantés.
- Les bâtiments bénéficiant d'un effet vitrine sur voie, devront être accompagnées d'une haie ou d'un alignement d'arbres en bordure de la voie publique lorsque celle-ci constitue l'entrée de l'agglomération. Ces plantations ne devront pas gêner la visibilité des accès.

Volumétrie et implantation des constructions

Hauteur des constructions :

- La hauteur maximale des constructions n'est pas règlementée.

Adaptation au sol :

- Une attention particulière sera apportée à l'adaptation de la construction à la pente (cf. référentiel).

Implantation des constructions :

- L'implantation des constructions sera travaillée pour permettre la création de logements économes en énergie. Les orientations au sud seront privilégiées.

- L'implantation des constructions par rapport aux voies, emprises publiques et limites séparatives n'est pas règlementée.

B. PRINCIPES DE QUALITE ARCHITECTURALE

- Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne peuvent porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Les matériaux prévus pour être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) ne peuvent être utilisés à nus et devront être recouverts sans délais.
- Les ouvrages techniques des constructions (groupes extérieurs de chauffage, climatisation, ...) ne devront pas, sauf impossibilité technique, être perceptibles depuis les voies et espaces publiques.

FACADES

Les façades enduites (matériaux et coloris) doivent être en harmonie avec le bâti riverain. Les teintes pastels seront privilégiées suivant le nuancier annexé au rapport de présentation.

La couleur blanche est interdite.

Est interdit l'emploi brut, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit.

L'utilisation du bois en façades des constructions est autorisée.

Les teintes criardes et les tons vifs sont à proscrire pour les menuiseries extérieures et les volets. Les teintes pastels seront privilégiées suivant le nuancier annexé au rapport de présentation.

TOITURE

Les toitures doivent être de préférence recouvertes de tuile de surface courbe et de teinte claire.

La pente maximale des toitures devra être de 35%.

CLOTURES

La clôture n'est pas obligatoire.

Quand ils existent, les murs de clôture en appareillage de pierres, seront maintenus et mis en valeur.

Si des clôtures sont réalisées, celles-ci doivent présenter un aspect en harmonie avec la construction et les matériaux et avec le caractère de la rue ou de la place.

Dans la zone inondable repérée au document graphique selon la légende, si des clôtures sont réalisées, elle devront être conformes au règlement du PPRi.

C. PRINCIPES PATRIMONIAUX ET PAYSAGERS

- Les espaces extérieurs et des accès aux logements devront être traités de façon qualitative, en veillant à garantir une cohérence globale à l'échelle de l'opération (les espaces libres de constructions seront maintenus le plus possible en espaces végétalisés).
- Les voies de dessertes locales seront idéalement végétalisées pour valoriser le cadre de vie du quartier.
- Sur les parcelles en limite avec l'espace agricole, des plantations denses et diversifiées formant une haie bocagère, devront être réalisées, afin de composer un écrin végétal entre la zone bâtie et la zone agricole.
- Les espaces de natures correspondant à des espaces boisés seront préservés et intégrés dans le futur aménagement de la zone.

4/ QUALITE ENVIRONNEMENTALE ET PREVENTION DES RISQUES

A. CONTINUITES ECOLOGIQUES (RESERVOIRS ET CORRIDORS)

- Les espaces de natures à préserver peuvent constituer un support de continuités écologiques (réservoirs) sur le principe de «pas japonais». Une attention particulière sera portée sur la perméabilité et l'interconnection de ces espaces.

B. GESTION DES EAUX PLUVIALES

- Les eaux pluviales seront idéalement collectées et infiltrées par des noues ou des espaces publics ouverts et participant à la qualité paysagère du projet.
- Les eaux pluviales dites « propres » (eaux de toiture notamment) seront, sauf en cas d'impossibilité technique, réutilisées ou infiltrées sur le terrain d'assiette de l'opération ou de la construction.
- La faisabilité de solutions alternatives aux bassins de rétention classiques et noues pourra être étudiée : rétention à la parcelle, chaussée réservoir, tranchée de rétention, bassins d'infiltration, espaces publics inondables …

C. GESTION DES RISQUES ET DES NUISANCES

- Pas de contrainte particulière

D. ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

- Les nouvelles constructions devront prendre en compte les règlementations thermiques en vigueur pour assurer un confort optimal.

- L'éclairage public, au sein de l'opération, n'est pas obligatoire. S'il est prévu, il devra être conçu pour limiter la consommation énergétique. L'installation devra permettre à la fois un changement d'intensité à certaines heures et la possibilité de « couper » un candélabre sur deux.

5/ ORGANISATIONS DES DEPLACEMENTS

A. DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES (Y COMPRIS MODES DOUX)

- Les voies internes à l'opération devront faire l'objet d'un traitement qualitatif et être adaptées aux futurs usages, tout en veillant à limiter leurs emprises.
- L'accès à la zone se feront depuis la D50 et le chemin du Mercadel Bas (un seul accès par voie).
- Les voies et accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future.

B. BESOINS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, selon leur destination/sous-destination ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés. Les emplacements seront suffisamment dimensionnés et facilement accessibles.

C. DESSERTE PAR LES TRANSPORTS EN COMMUN

- Non concerné

6/ RESEAUX

A. EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes, ou à défaut, à toute autre installation d'approvisionnement en eau potable dans les conditions des règles de salubrité en vigueur.

B. ASSAINISSEMENT

Eaux usées

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les milieux naturels et notamment dans les rivières, fossés, égouts d'eaux pluviales ou tout autre milieu récepteur est interdite. Toute construction ou installation devra être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe. En l'absence d'un réseau collectif, les constructions ou installations devront être équipées d'un système d'assainissement autonome conforme aux normes en vigueur. Il doit être conçu de façon à assurer son raccordement au futur réseau collectif lorsque celui-ci n'est pas encore réalisé.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain devront permettre l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales. En cas d'absence du réseau collectif ou de réseau sous-dimensionné, les eaux pluviales seront collectées sur le terrain d'assiette du projet et leur rejet dans le réseau (canalisation ou fossé) sera différé au maximum pour limiter les risques de crues en aval (cf 4/B).

Le rejet d'eaux autres que pluviales dans le réseau public devra faire l'objet d'une autorisation par la collectivité (à laquelle appartiennent les ouvrages) qui pourra exiger des pré-traitements.

C. ELECTRICITE ET TELECOMMUNICATIONS

Toute construction qui doit être alimentée en électricité le sera dans des conditions répondant à ses besoins.

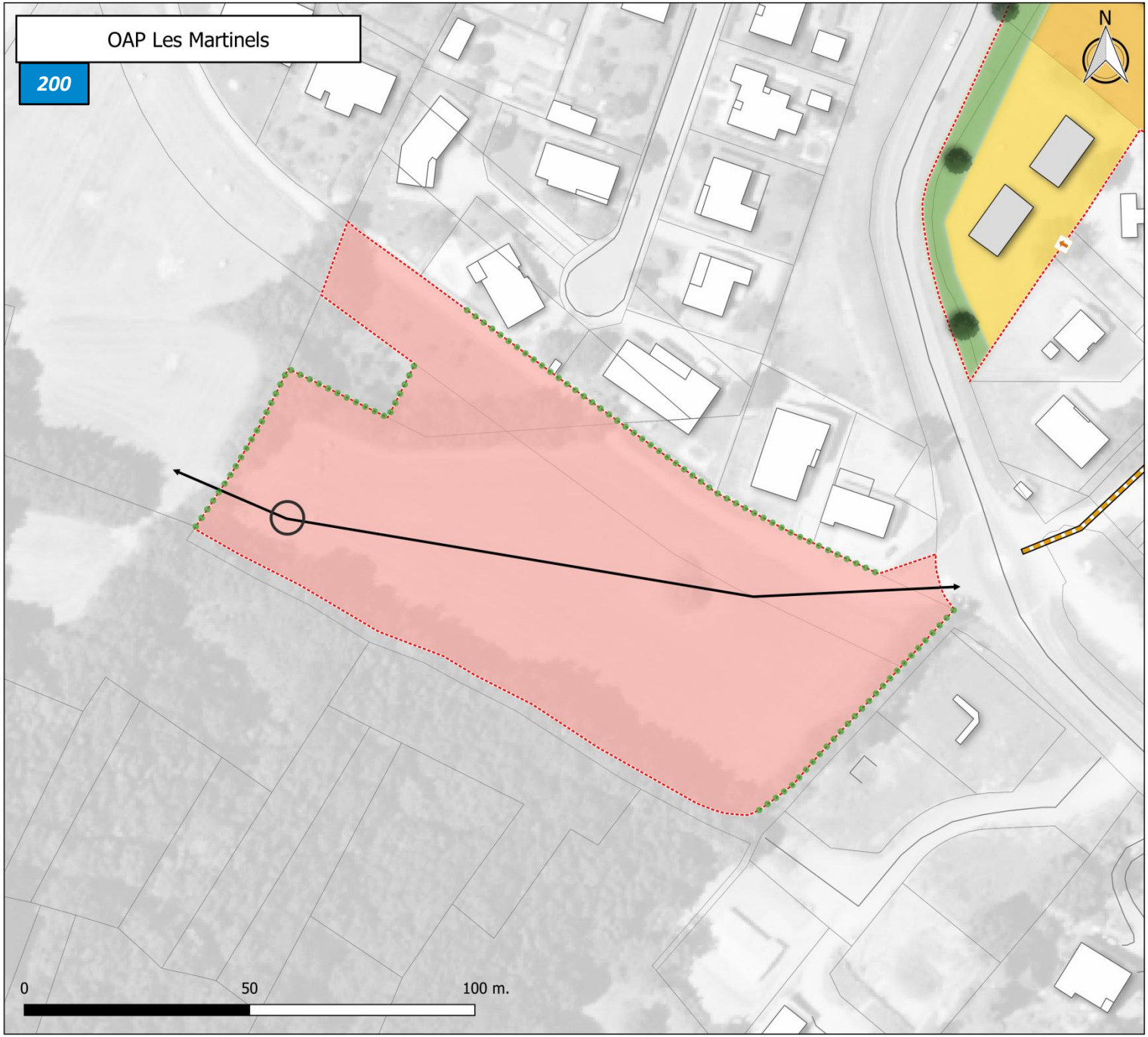
Les réseaux et branchement seront idéalement réalisés en souterrain. En cas d'impossibilité, les câbles seront scellés ou encastrés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

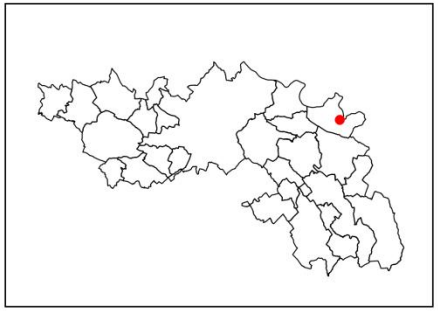
D. DEFENSE INCENDIE

La défense incendie devra être assurée pour les constructions futures. Si le système d'alimentation en eau n'est pas en capacité d'assurer cette défense, celle-ci devra être assurée à l'échelle de l'opération.

OAP Les Martinels

200





Commune de Saïx

Type d'OAP: habitat
Type de zone du PLU: U
Surface de l'OAP: 0.95 ha.

Légende

Périmètre de l'OAP

Eléments surfaciques

Secteur à dominante d'habitat collectif densité faible

Eléments linéaires

Haies et espaces de transition paysagère à créer

Voie de desserte locale

Eléments ponctuels

Aire de retournement

La simulation du bâti est uniquement indicative/illustrative et n'a aucune portée règlementaire.

Maître d'ouvrage: Communauté de Communes du Sor et de l'Agout / Mission: Modification N°1 du PLUi / Sources: BD Topo® BD Parcellaire® BD Ortho® : Institut National de l'Information Géographique et forestière© / Réalisation: Citadia Conseil le 18/02/2022

2/ ELEMENTS DE PROGRAMMATION

A. MIXITE FONCTIONNELLE

Le secteur est à vocation mixte à dominante résidentielle et accueillera des constructions à usage de logement. Il s'agira de conforter un espace à vocation résidentielle.

Interdictions	Limitations
Les destinations et sous-destinations suivantes sont interdites	Les destinations et sous-destinations suivantes sont autorisées sous conditions décrites ci-dessous :
▪ cinéma ▪ industrie ▪ exploitation agricole et forestière	▪ Les constructions et bâtiments liés à l'artisanat et commerce de détail et au commerce de gros d'une surface plancher maximale de 300 m² sous réserve de l'application de la législation sur les installations classées et à condition qu'ils n'entraînent pour le voisinage aucune insalubrité, ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens. ▪ Les construction et bâtiments liés à l'entrepôt s'ils sont liés à l'artisanat et au commerce de détail.

B. PROGRAMMATION & ECHEANCIER D'OUVERTURE A L'URBANISATION

1/Echéancier	L'échéancier prévisionnel permet une ouverture à l'urbanisation du secteur à court terme, à partir de l'approbation du PLU intercommunal.
2/Modalités d'ouverture à l'urbanisation	Les constructions sont autorisées au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par la présente OAP.
3/Programmation	
Forme urbaine	Logement collectif et individuel groupé / mitoyen
Nombre de logements	20 à 30
Densité nette	25 à 35

- Il est attendu 20 à 30 logements à l'échelle du secteur, soit une densité nette moyenne de l'ordre 25 à 35 logements par hectare. Cette densité moyenne s'apprécie à l'échelle globale du secteur (des lots de plus petite taille et offrant un bâti plus resserré pourront être proposés).
- Un panachage est attendu entre habitat collectif et habitat individuel groupé/mitoyen.

C. MIXITE SOCIALE

Il est attendu 100% de logements locatifs sociaux minimum, soit un nombre de 20 à 30 logements locatifs sociaux minimums.

4/ QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

A. PRINCIPES DE QUALITE ARCHITECTURALE

- Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne peuvent porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Les références architecturales étrangères à la région (colonnes grecques, maison basque, maisons en fustes, etc.) sont formellement proscrites et l'architecture s'inspirera plutôt des codes de l'architecture locales (cf référentiel).
- Chaque logement disposera d'un espace extérieur privatif

B. PRINCIPES PATRIMONIAUX ET PAYSAGERS

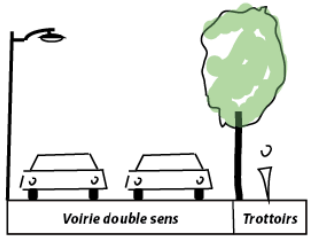
- Le traitement paysager entre le secteur de projet et les zones d'habitat adjacentes devra être pensé pour assurer l'intégration des nouvelles constructions dans le tissu urbain environnant ainsi qu'en lien avec les espaces naturels boisés.
- Les espaces extérieurs et des accès aux logements devront être traités de façon qualitative, en veillant à garantir une cohérence globale à l'échelle de l'opération (les espaces libres de constructions seront maintenus le plus possible en espaces végétalisés).
- Les différentes poches de stationnements devront faire l'objet d'un traitement paysager qualitatif. Pour garantir une gestion optimale des eaux de pluies, il convient de privilégier des aménagements perméables pour les places de stationnement.

5/ ORGANISATIONS DES DEPLACEMENTS

A. DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES (Y COMPRIS MODES DOUX)

- Les voies internes à l'opération devront faire l'objet d'un traitement qualitatif (voie végétalisée), en veillant à limiter leur emprise et à rester dans une configuration de voie rurale.
- Une voie en impasse avec aire retournement viendra desservir les constructions.
- Les voies et accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future.

Schémas illustratifs

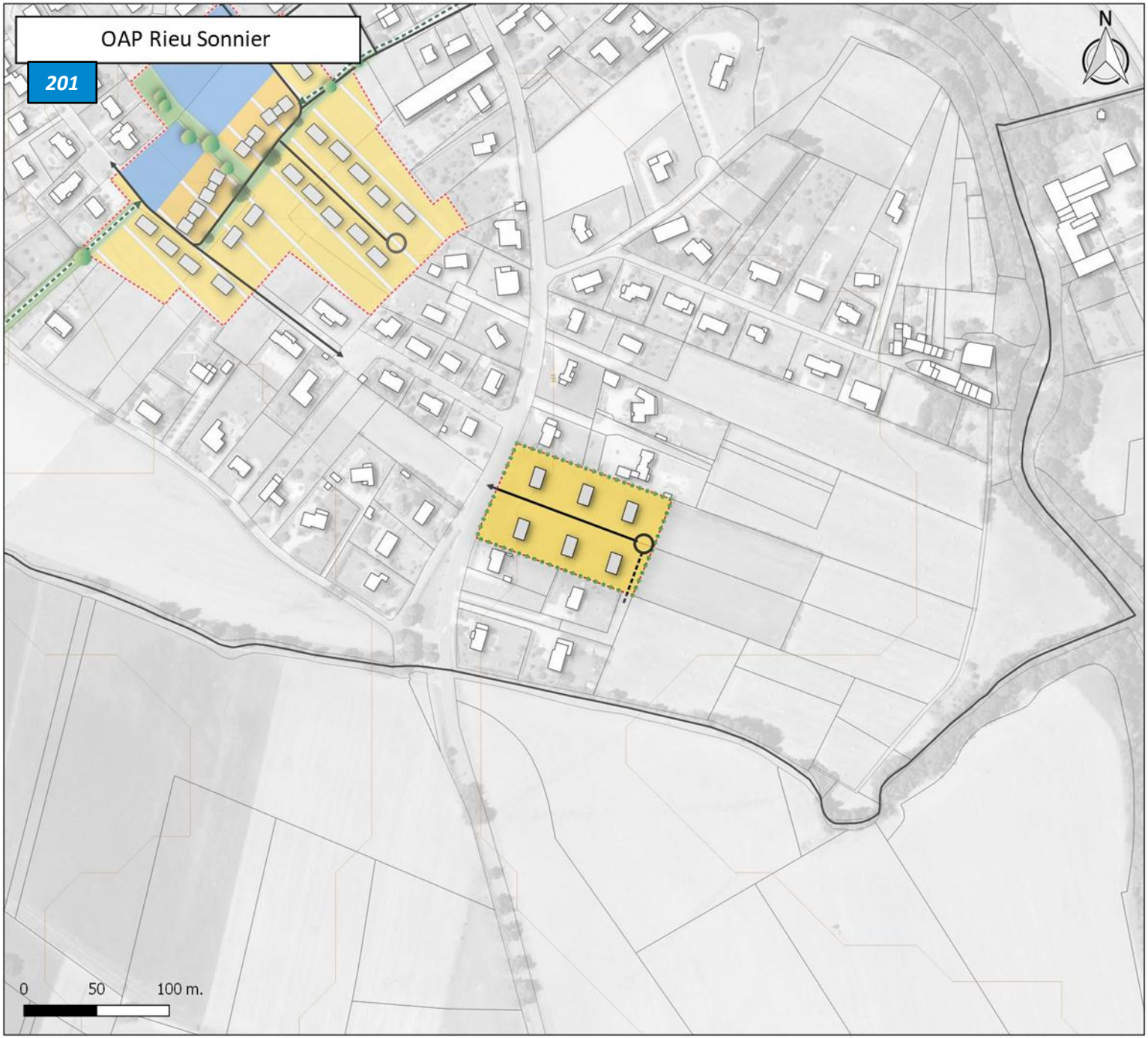


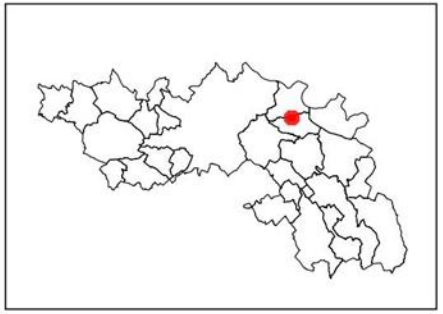
Communauté de Communes SOR & AGOUT

PLUi

Plan Local d'Urbanisme intercommunal

Sémalens





Commune de SEMALENS

Type d'OAP:
Type de zone du PLU: AU
Surface de l'OAP: 0.81 ha.

Légende

- Périmètre de l'OAP
- Simulation du bâti

Eléments linéaires

- Haies et espaces de transition paysagère à créer
- Voie de desserte locale
- Voie de desserte locale

Eléments ponctuels

- Aire de retournement

La simulation du bâti est uniquement indicative/illustrative et n'a aucune portée règlementaire.

Maître d'ouvrage: Communauté de Communes du Sor et de l'Agout / Mission: Elaboration du PLUi / Sources: BD Topo® BD Parcellaire® BD Ortho® : Institut National de l'Information Géographique et forestière© / Réalisation: Citadia Conseil le 19/11/2018

2/ ELEMENTS DE PROGRAMMATION

A. MIXITE FONCTIONNELLE

Le secteur est à vocation mixte à dominante résidentielle et accueillera des constructions à usage de logement. Il s'agit de conforter un espace à vocation résidentielle.

Interdictions	Limitations
Les destinations et sous-destinations suivantes sont interdites	Les destinations et sous-destinations suivantes sont autorisées sous conditions décrites ci-dessous :
▪ cinéma ▪ industrie ▪ exploitation agricole et forestière	▪ Les constructions et bâtiments liés à l'artisanat et commerce de détail et au commerce de gros d'une surface plancher maximale de 300 m² sous réserve de l'application de la législation sur les installations classées et à condition qu'ils n'entraînent pour le voisinage aucune insalubrité, ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens. ▪ Les construction et bâtiments liés à l'entrepôt s'ils sont liés à l'artisanat et au commerce de détail.

B. PROGRAMMATION & ECHEANCIER D'OUVERTURE A L'URBANISATION

1/Echéancier	**L'échéancier prévisionnel permet une ouverture à l'urbanisation du secteur à court terme, à partir de l'approbation du PLU intercommunal.**
2/Modalités d'ouverture à l'urbanisation	Les constructions sont autorisées dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble.
3/Programmation	
Forme urbaine	Logement individuel pavillonnaire de faible densité
Nbre de lgts	5 à 7
Densité nette	6 à 9

- Il est attendu 5 à 7 logements à l'échelle des deux secteurs, soit une densité nette moyenne de l'ordre 6 à 9 logements par hectare. Cette densité moyenne s'apprécie à l'échelle globale du secteur (des lots de plus petite taille et offrant un bâti plus resserré pourront être proposés).
- Un habitat individuel de densité faible est attendu en lien avec le schéma d'aménagement. Néanmoins, cela n'interdit pas ponctuellement de l'habitat individuel groupé/mitoyen.

C. MIXITE SOCIALE

Non règlementé

3/ QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

A. PRINCIPES D'INSERTION DANS LE TISSU ENVIRONNANT ET ORGANISATION DES CONSTRUCTIONS

Traitement des espaces partagés

- De manière générale, il conviendra de porter une réflexion sur le traitement paysager de l'ensemble du périmètre de l'OAP.
- Les espaces partagés sont limités à la voirie. Un caractère végétal de ces espaces sera donc privilégié.

Volumétrie et implantation des constructions

Hauteur des constructions :

- La hauteur maximale des constructions sera fixé au R+1

Implantation des constructions :

- L'implantation des constructions sera travaillée pour permettre la création de logements économes en énergie. Les orientations au sud seront privilégiées.

Logement individuel pavillonnaire :

- Au moins une façade des constructions principales sera implantée à l'alignement ou un avec retrait de l'ordre de 10 mètres par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou à créer, priorité étant donné à la voie interne de l'opération.
- Les constructions peuvent être édifiées en retrait des limites séparatives latérales et de fond de parcelle ou sur une limite séparative latérale. En cas de retrait, celui-ci sera fixé entre 3 et 10 m par rapport à l'une des limites latérales pour permettre un éventuel redécoupage parcellaire à plus long terme.

Ces règles générales d'implantation ne concernent pas :

- Les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- Les projets d'extension et de surélévation, les constructions de second rang , ainsi que les parcelles dites en drapeau,
- Les constructions situés le long d'un espace vert ou d'un cheminement piéton,
- Les annexes qui peuvent s'implanter à l'arrière de la construction principale sans référence à l'alignement. En cas d'implantation des annexes, en limite séparative (latérale ou de fond de parcelle), leur hauteur maximale est de 4 mètres à l'égout ou au sommet de l'acrotère.

Sous réserve de justifications techniques, architecturales ou d'intégration dans le site, des implantations autres pourront être autorisées dans les cas suivants:

- Pour la préservation ou la restauration d'un élément ou d'un ensemble du patrimoine bâti
- pour la préservation d'une perspective paysagère repérée au schéma d'aménagement
- En raison d'une configuration atypique ou complexe du terrain (parcelles en angle, parcelles en cœur d'îlot, terrains à fort dénivelé, etc…),
- Pour la préservation ou la restauration d'un espace boisé, d'un alignement d'arbres, d'un élément ou d'un ensemble végétal remarquable
- Pour prendre en compte le passage de réseaux et/ou canalisations traversant la parcelle

B. PRINCIPES DE QUALITE ARCHITECTURALE

- Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne peuvent porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Les références architecturales étrangères à la région (colonnes grecques, maison basque, maisons en fustes, etc.) sont formellement proscrites et l'architecture s'inspirera plutôt des codes de l'architecture locale (cf référentiel).
- Les matériaux prévus pour être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) ne peuvent être utilisés à nus et devront être recouverts sans délais.
- Les ouvrages techniques des constructions (groupes extérieurs de chauffage, climatisation, ...) ne devront pas, sauf impossibilité technique, être perceptibles depuis les voies et espaces publiques.

FACADES

Les tons des façades, en dehors des matériaux naturels, devront être des teintes proches des teintes de l'architecture traditionnelle du village permettant une inscription au site environnant.

Les teintes vives des façades en dehors de toute conception contemporaine intégrée à l'environnement ne sont pas autorisées.

Le blanc et le noir sont interdits. Les teintes criardes et les tons vifs sont à proscrire pour les façades. Les teintes pastels seront privilégiées.

TOITURES

Les pentes des toitures neuves n'excéderont pas une pente de 35 %.

Les lignes d'égout et de faîtages devront respecter le sens le de la pente.

La tuile de terre cuite, posée à couvrant et à couvert, ou l'ardoise selon le contexte environnant, seront utilisées comme matériaux de couvertures pour les toitures en pente. D'autres métriaux pourront être acceptées dans le cadre d'une architecture contemporaine sous réserve d'une justification de l'intégration paysagère du projet dans site environnant).

L'intégration d'éléments producteurs d'eau chaude sanitaire ou d'électricité photovoltaïque devra veiller à s'intégrer au bâti (intégration dans le plan de toiture, sans surélévation).

CLOTURES

Les clôtures végétalisées sont à privilégiés et les haies devront être composées d'essences locales et diversifiées.

D'une manière générale, les clôtures, lorsqu'elles sont maçonnées, elles seront maçonnées et enduites de façon cohérente à l'échelle du quartier et de l'environnement local.

Les clôtures tant à l'alignement que sur des limites séparatives ou aux carrefours des voies ouvertes à la circulation publique, doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité aux sorties.

La hauteur des parties maçonnées des clôtures et limitée à 1,30 mètres en façade sur rue et à 1,50 mètres sur les limites séparatives.

La hauteur totale des clôtures est limitée à 1,50 mètres en façade sur rue et à 1,80 mètres sur les limites séparatives. Les piliers de portail peuvent être d'une hauteur supérieure. Les portails devront être implantées avec un recul minimal de 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques.

Les coffrets, compteurs, boites aux lettres doivent être intégrés dans la composition des clôtures de façon uniforme sur le secteur.

C. PRINCIPES PATRIMONIAUX ET PAYSAGERS

- Le traitement paysager entre le secteur de projet et les zones d'habitat adjacentes devra être pensé pour assurer l'intégration des nouvelles constructions dans le tissu urbain environnant ainsi qu'en lien avec les espaces agricoles.
- Les espaces extérieurs et des accès aux logements devront être traités de façon qualitative, en veillant à garantir une cohérence globale à l'échelle de l'opération (les espaces libres de constructions seront maintenus le plus possible en espaces végétalisés).
- Les différentes poches de stationnements devront faire l'objet d'un traitement paysager qualitatif. Pour garantir une gestion optimale des eaux de pluies, il convient de privilégier des aménagements perméables pour les places de stationnement.
- Des haies paysagères formées de plantations diverses et locales seront créées afin de gérer les interfaces entre l'opération et les espaces routier, résidentiel et agricole adjacents.

4/ QUALITE ENVIRONNEMENTALE ET PREVENTION DES RISQUES

A. CONTINUITES ECOLOGIQUES (RESERVOIRS ET CORRIDORS)

- Non concerné

B. GESTION DES EAUX PLUVIALES

- Les eaux pluviales seront idéalement collectées et infiltrées par des noues ou des espaces publics ouverts et participant à la qualité paysagère du projet.
- Les eaux pluviales dites « propres » (eaux de toiture notamment) seront, sauf en cas d'impossibilité technique, réutilisées ou infiltrées sur le terrain d'assiette de l'opération ou de la construction.
- La faisabilité de solutions alternatives aux bassins de rétention classiques et noues pourra être étudiée : rétention à la parcelle, chaussée réservoir, tranchée de rétention, bassins d'infiltration, espaces publics inondables …

C. GESTION DES RISQUES ET DES NUISANCES

- Non concerné

D. ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

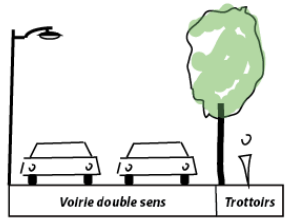
- Les nouvelles constructions devront prendre en compte les règlementations thermiques en vigueur pour assurer un confort d'habiter. Les logements veilleront à intégrer un espace de vie extérieur (terrasse, jardin, …), exposé à l'Est, au Sud ou à l'Ouest.
- L'éclairage public, au sein de l'opération, n'est pas obligatoire. S'il est prévu, il devra être conçu pour limiter la consommation énergétique. L'installation devra permettre à la fois un changement d'intensité à certaines heures et la possibilité de « couper » un candélabre sur deux.

5/ ORGANISATIONS DES DEPLACEMENTS

A. DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES (Y COMPRIS MODES DOUX)

- Les voies internes à l'opération devront faire l'objet d'un traitement qualitatif (voie végétalisée), en veillant à limiter leur emprise.
- L'opération sera structuré par une voie en double sens se connectant sur la D14 et une posibilité d'accès au lotissement situé au sud de l'opération sera maintenue (permettre un bouclage à long terme).
- Les voies et accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future.

Schéma illustratif



B. BESOINS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés. Les emplacements seront suffisamment dimensionnés et facilement accessibles.
- Il est imposé la création d'une place minimum par logement et une place par tranche de 70m² de surface plancher.
- 1 place visiteurs devra être également prévue a minima dans l'aménagement de la zone par tranche de 2 lots ou constructions.

C. DESSERTE PAR LES TRANSPORTS EN COMMUN

- Les liens en modes doux vers les arrêts de bus des lignes départementales et régionales seront pris en compte.

6/ RESEAUX

A. EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes, ou à défaut, à toute autre installation d'approvisionnement en eau potable dans les conditions des règles de salubrité en vigueur.

B. ASSAINISSEMENT

Eaux usées

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les milieux naturels et notamment dans les rivières, fossés, égouts d'eaux pluviales ou tout autre milieu récepteur est interdite. Toute construction ou installation devra être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe. En l'absence d'un réseau collectif, les constructions ou installations devront être équipées d'un système d'assainissement autonome conforme aux normes en vigueur. Il doit être conçu de façon à assurer son raccordement au futur réseau collectif lorsque celui-ci n'est pas encore réalisé.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain devront permettre l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales. En cas d'absence du réseau collectif ou de réseau sous-dimensionné, les eaux pluviales seront collectées sur le terrain d'assiette du projet et leur rejet dans le réseau (canalisation ou fossé) sera différé au maximum pour limiter les risques de crues en aval.

Le rejet d'eaux autres que pluviales dans le réseau public devra faire l'objet d'une autorisation par la collectivité (à laquelle appartiennent les ouvrages) qui pourra exiger des pré-traitements.

C. ELECTRICITE ET TELECOMMUNICATIONS

Toute construction qui doit être alimentée en électricité le sera dans des conditions répondant à ses besoins.

Les réseaux et branchement seront idéalement réalisés en souterrain. En cas d'impossibilité, les câbles seront scellés ou encastrés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

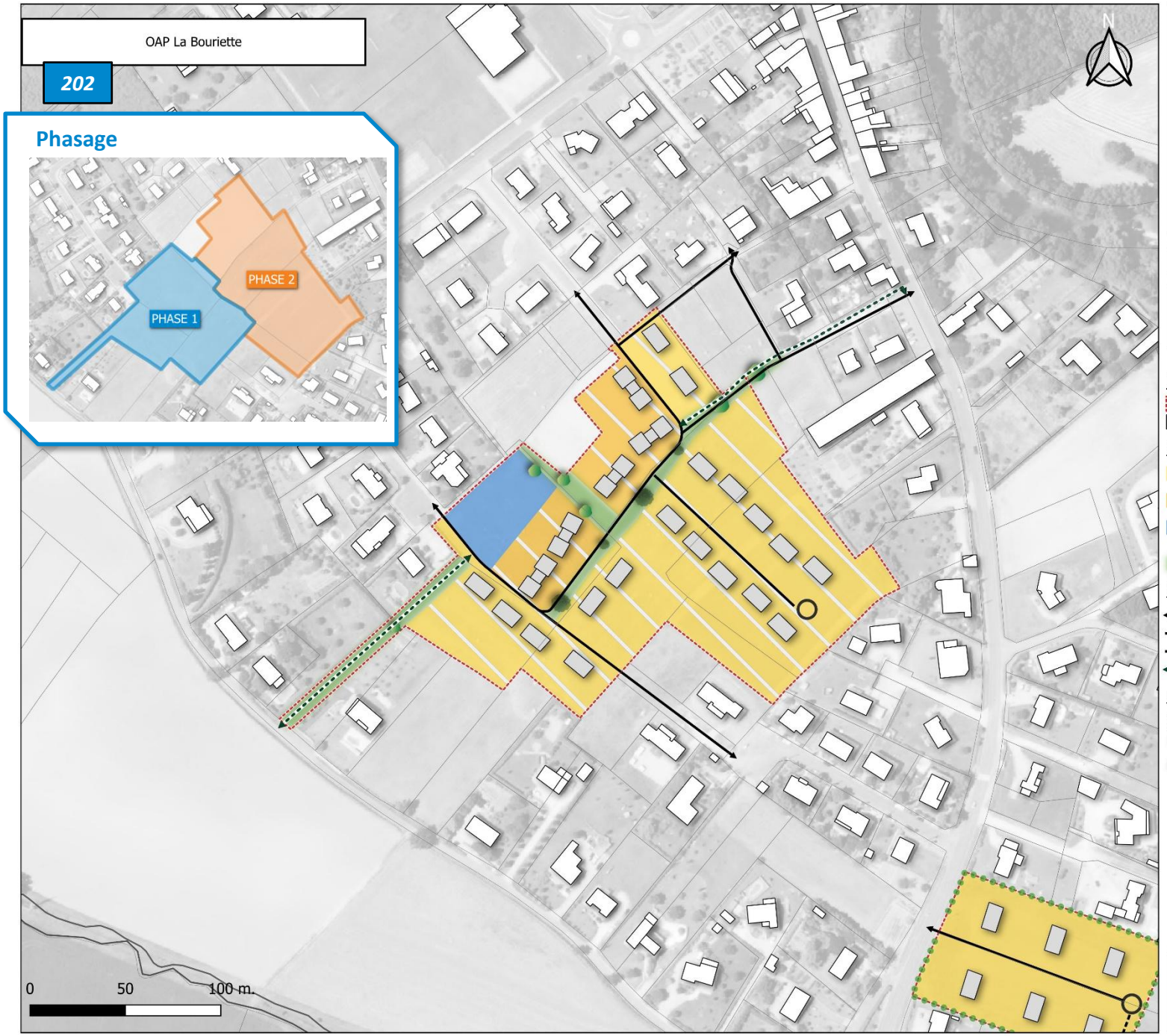
D. DEFENSE INCENDIE

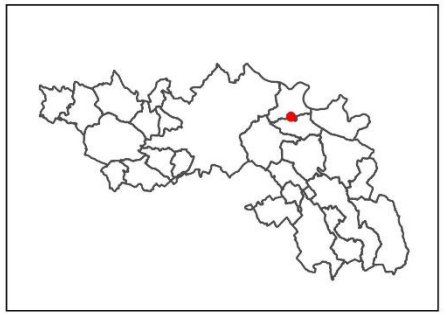
La défense incendie devra être assurée pour les constructions futures. Si le système d'alimentation en eau n'est pas en capacité d'assurer cette défense, celle-ci devra être assurée à l'échelle de l'opération.

OAP La Bouriette

202

Phasage





Commune de Sémalens

Type d'OAP: habitat
Type de zone du PLU: AU
Surface de l'OAP: 2.92 ha.

Légende

Périmètre de l'OAP
Simulation du bâti

Eléments surfaciques

Secteur à dominante d'habitat individuel pavillonnaire densité faible
Secteur à dominante d'habitat individuel groupé ou mitoyen densité moyenne
Secteur d'équipements
Secteur de mixité sociale
Espace public et partagé végétal

Eléments linéaires

Voie de desserte locale
Voie de desserte locale
Voie de desserte locale
Réseau de promenades et modes doux

Eléments ponctuels

Aire de retournement
Arbres à implanter ou à préserver
Arbres implantés en accompagnement de la voirie

La simulation du bâti est uniquement indicative/illustrative et n'a aucune portée règlementaire.

Maître d'ouvrage: Communauté de Communes du Sor et de l'Agout / Mission: Elaboration du PLUi / Sources: BD Topo® BD Parcellaire® BD Ortho® : Institut National de l'Information Géographique et forestière© / Réalisation: Citadia Conseil

2/ ELEMENTS DE PROGRAMMATION

A. MIXITE FONCTIONNELLE

Le secteur est à vocation mixte à dominante résidentielle et accueillera des constructions à usage de logement.

Interdictions	Limitations
Les destinations et sous-destinations suivantes sont interdites	Les destinations et sous-destinations suivantes sont autorisées sous conditions décrites ci-dessous :
▪ cinéma ▪ industrie ▪ exploitation agricole et forestière	▪ Les constructions et bâtiments liés à l'artisanat et commerce de détail et au commerce de gros d'une surface plancher maximale de 300 m² sous réserve de l'application de la législation sur les installations classées et à condition qu'ils n'entraînent pour le voisinage aucune insalubrité, ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens. ▪ Les construction et bâtiments liés à l'entrepôt s'ils sont liés à l'artisanat et au commerce de détail.

B. PROGRAMMATION & ECHEANCIER D'OUVERTURE A L'URBANISATION

Phases	Phase 1	Phase 2	Phase 3
1/Echéancier	L'échéancier prévisionnel permet une ouverture à l'urbanisation du secteur à court terme, à partir de l'approbation du PLU intercommunal.		
2/Modalités d'ouverture à l'urbanisation	Les constructions sont autorisées dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble. L'opération d'ensemble pourra être réalisées en 3 tranches selon les phases décrites. La réalisation de l'aménagement et des constructions associées à chacune des phases ne sera autorisée que sous réserve que ne soient pas compromis l'aménagement cohérent ou les possibilités techniques et financières d'utilisation future de l'ensemble du site à des fins urbaines. *Nb : les numéros des phases ne correspondent pas un ordre d'ouverture à l'urbanisation imposé.*		
3/Programmation			
Forme urbaine	(1)	(2)	(1)	(2)	(1)
Nombre de logements	1 à 3	3 à 5	7 à 9	3 à 5	9 à 12
Densité nette	8 à 10	15 à 20	8 à 10	15 à 20	8 à 10

- Il est attendu 22 à 34 logements à l'échelle de l'opération, soit une densité nette moyenne de l'ordre de 12 à 18 logements par hectare. Une mixité des formes urbaines est attendue avec :
  - ✓ entre 22 à 29 logements correspondant à un habitat individuel pavillonnaire de faible densité (densité nette moyenne de l'ordre de 8 à 10 lgt/ha)
  - ✓ entre 6 et 10 logements correspondant à un habitat individuel groupé de densité moyenne (densité nette moyenne de l'ordre de 15 à 20 lgt/ha)

  Cette densité moyenne s'apprécie à l'échelle globale du secteur (des lots de plus petite taille et offrant un bâti plus resserré pourront être proposés).

C. MIXITE SOCIALE

10% des nouvelles constructions devront être des logements sociaux.

(1) Logement individuel pavillonnaire de faible densité
(2) Logement individuel pavillonnaire de moyenne densité

3/ QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

A. PRINCIPES D'INSERTION DANS LE TISSU ENVIRONNANT ET ORGANISATION DES CONSTRUCTIONS

Traitement des espaces partagés

- De manière générale, il conviendra de porter une réflexion sur le traitement paysager de l'ensemble du périmètre de l'OAP.
- Les espaces partagés sont composés de la voirie et de bandes paysagères assurant l'interface entre les différentes phases de l'opération. Le caractère végétal de ces espaces sera donc privilégié.
- Les espaces publics pourront accueillir des espaces de stationnement pour répondre aux différents besoins du quartier (résidents et visiteurs).

Volumétrie et implantation des constructions

Hauteur des constructions :

- La hauteur maximale des constructions d'habitat individuel pavillonnaire sera R+1
- La hauteur maximale des constructions d'habitat individuel groupé sera R+1

Implantation des constructions :

- L'implantation des constructions sera travaillée pour permettre la création de logements économes en énergie. Les orientations au sud seront privilégiées.

Logement individuel groupé :

- Au moins une façade des constructions principales sera implantée à l'alignement aux voies et emprises publiques ou avec un retrait maximal de l'ordre de 5 m.
- Les constructions principales seront implantées sur une limite séparative latérale. Une mitoyenneté des constructions par le garage est priviligiée. Idéalement, la continuité urbaine sera limitée à quatre logements consécutifs de manière à assurer une perméabilité du bâti comme indiqué sur le schéma d'aménagement.

Logement individuel pavillonnaire :

- Au moins une façade des constructions principales sera implantée à l'alignement ou avec un retrait maximal de l'ordre de 10 mètres par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou à créer, priorité étant donné à la voie interne de l'opération.
- Les constructions peuvent être édifiées en retrait des limites séparatives latérales et de fond de parcelle ou sur une limite séparative latérale. En cas de retrait, celui-ci sera fixé entre 3 et 10 m par rapport à l'une des limites latérales pour permettre un éventuel redécoupage parcellaire à plus long terme.

Ces règles générales d'implantation ne concernent pas :

- Les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- Les projets d'extension et de surélévation, les constructions de second rang , ainsi que les parcelles dites en drapeau,
- Les constructions situés le long d'un espace vert ou d'un cheminement piéton,
- Les annexes qui peuvent s'implanter à l'arrière de la construction principale sans référence à l'alignement. En cas d'implantation des annexes, en limite séparative (latérale ou de fond de parcelle), leur hauteur maximale est de 4 mètres à l'égout ou au sommet de l'acrotère.

Sous réserve de justifications techniques, architecturales ou d'intégration dans le site, des implantations autres pourront être autorisées dans les cas suivants:

- Pour la préservation ou la restauration d'un élément ou d'un ensemble du patrimoine bâti
- pour la préservation d'une perspective paysagère repérée au schéma d'aménagement
- En raison d'une configuration atypique ou complexe du terrain (parcelles en angle, parcelles en cœur d'îlot, terrains à fort dénivelé, etc…),
- Pour la préservation ou la restauration d'un espace boisé, d'un alignement d'arbres, d'un élément ou d'un ensemble végétal remarquable
- Pour prendre en compte le passage de réseaux et/ou canalisations traversant la parcelle

B. PRINCIPES DE QUALITE ARCHITECTURALE

- Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne peuvent porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Les références architecturales étrangères à la région (colonnes grecques, maison basque, maisons en fustes, etc.) sont formellement proscrites et l'architecture s'inspirera plutôt des codes de l'architecture locale (cf référentiel).
- Les matériaux prévus pour être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) ne peuvent être utilisés à nus et devront être recouverts sans délais.
- Les ouvrages techniques des constructions (groupes extérieurs de chauffage, climatisation, ...) ne devront pas, sauf impossibilité technique, être perceptibles depuis les voies et espaces publiques.

FACADES

Les tons des façades, en dehors des matériaux naturels, devront être des teintes proches des teintes de l'architecture traditionnelle du village permettant une inscription au site environnant.

Les teintes vives des façades en dehors de toute conception contemporaine intégrée à l'environnement ne sont pas autorisées.

Le blanc et le noir sont interdits. Les teintes criardes et les tons vifs sont à proscrire pour les façades. Les teintes pastels seront privilégiées.

TOITURES

Les pentes des toitures neuves n'excéderont pas une pente de 35 %.

Les lignes d'égout et de faîtages devront respecter le sens le de la pente.

La tuile de terre cuite, posée à couvrant et à couvert, ou l'ardoise selon le contexte environnant, seront utilisées comme matériaux de couvertures pour les toitures en pente. D'autres métriaux pourront être acceptées dans le cadre d'une architecture contemporaine sous réserve d'une justification de l'intégration paysagère du projet dans site environnant).

L'intégration d'éléments producteurs d'eau chaude sanitaire ou d'électricité photovoltaïque devra veiller à s'intégrer au bâti (intégration dans le plan de toiture, sans surélévation).

CLOTURES

Les clôtures végétalisées sont à privilégiés et les haies devront être composées d'essences locales et diversifiées.

D'une manière générale, les clôtures, lorsqu'elles sont maçonnées, elles seront maçonnées et enduites de façon cohérente à l'échelle du quartier et de l'environnement local.

Les clôtures tant à l'alignement que sur des limites séparatives ou aux carrefours des voies ouvertes à la circulation publique, doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité aux sorties.

La hauteur des parties maçonnées des clôtures et limitée à 1,30 mètres en façade sur rue et à 1,50 mètres sur les limites séparatives.

La hauteur totale des clôtures est limitée à 1,50 mètres en façade sur rue et à 1,80 mètres sur les limites séparatives. Les piliers de portail peuvent être d'une hauteur supérieure. Les portails devront être implantées avec un recul minimal de 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques.

Les coffrets, compteurs, boites aux lettres doivent être intégrés dans la composition des clôtures de façon uniforme sur le secteur.

C. PRINCIPES PATRIMONIAUX ET PAYSAGERS

- Le traitement paysager entre le secteur de projet et les zones d'habitat adjacentes devra être pensé pour assurer l'intégration des nouvelles constructions dans le tissu urbain environnant ainsi qu'en lien avec les espaces agricoles.
- Les espaces extérieurs et des accès aux logements devront être traités de façon qualitative, en veillant à garantir une cohérence globale à l'échelle de l'opération (les espaces libres de constructions seront maintenus le plus possible en espaces végétalisés).
- Les différentes poches de stationnements devront faire l'objet d'un traitement paysager qualitatif. Pour garantir une gestion optimale des eaux de pluies, il convient de privilégier des aménagements perméables pour les places de stationnement.

4/ QUALITE ENVIRONNEMENTALE ET PREVENTION DES RISQUES

A. CONTINUITES ECOLOGIQUES (RESERVOIRS ET CORRIDORS)

- Non concerné

B. GESTION DES EAUX PLUVIALES

- Les eaux pluviales seront idéalement collectées et infiltrées par des noues ou des espaces publics ouverts et participant à la qualité paysagère du projet.
- Les eaux pluviales dites « propres » (eaux de toiture notamment) seront, sauf en cas d'impossibilité technique, réutilisées ou infiltrées sur le terrain d'assiette de l'opération ou de la construction.
- La faisabilité de solutions alternatives aux bassins de rétention classiques et noues pourra être étudiée : rétention à la parcelle, chaussée réservoir, tranchée de rétention, bassins d'infiltration, espaces publics inondables …

C. GESTION DES RISQUES ET DES NUISANCES

- Non concerné

D. ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

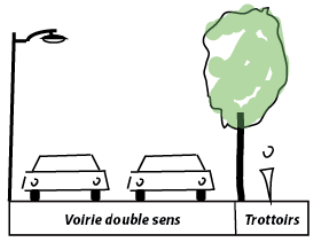
- Les nouvelles constructions devront prendre en compte les règlementations thermiques en vigueur pour assurer un confort d'habiter. Les logements veilleront à intégrer un espace de vie extérieur (terrasse, jardin, …), exposé à l'Est, au Sud ou à l'Ouest.
- L'éclairage public, au sein de l'opération, n'est pas obligatoire. S'il est prévu, il devra être conçu pour limiter la consommation énergétique. L'installation devra permettre à la fois un changement d'intensité à certaines heures et la possibilité de « couper » un candélabre sur deux.

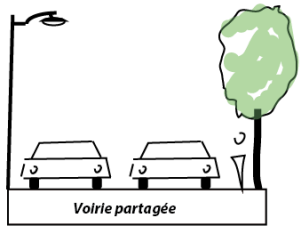
5/ ORGANISATIONS DES DEPLACEMENTS

A. DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES (Y COMPRIS MODES DOUX)

- Les voies internes à l'opération devront faire l'objet d'un traitement qualitatif (voie végétalisée), en veillant à limiter leur emprise.
- L'opération sera structuré par un réseau de voirie avec une voie se connectant sur la D14 au nord et allant rejoindre les accès des lotissements adjacents (soit en fin de voie, soit en se connectant sur l'aire de retournement). Les impasses sont autorisées à 2 conditions : de manière temporaire pour les phases 1 et 2 et de manière définitive pour la phase 3.
- L'ensemble du secteur sera maillé par des cheminements doux (pointillés verts).
- L'ensemble des constructions sera desservi par les voies nouvellements créées.
- Les voies et accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future.

Schémas illustratifs





B. BESOINS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés. Les emplacements seront suffisamment dimensionnés et facilement accessibles.
- Il est imposé la création d'une place minimum par logement et une place par tranche de 70m² de surface plancher.
- 1 place visiteurs devra être également prévue a minima dans l'aménagement de la zone par tranche de 3 lots ou constructions.

C. DESSERTE PAR LES TRANSPORTS EN COMMUN

- Les liens en modes doux vers les arrêts de bus des lignes départementales et régionales seront pris en compte.

6/ RESEAUX

A. EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes, ou à défaut, à toute autre installation d'approvisionnement en eau potable dans les conditions des règles de salubrité en vigueur.

B. ASSAINISSEMENT

Eaux usées

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les milieux naturels et notamment dans les rivières, fossés, égouts d'eaux pluviales ou tout autre milieu récepteur est interdite. Toute construction ou installation devra être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe. En l'absence d'un réseau collectif, les constructions ou installations devront être équipées d'un système d'assainissement autonome conforme aux normes en vigueur. Il doit être conçu de façon à assurer son raccordement au futur réseau collectif lorsque celui-ci n'est pas encore réalisé.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain devront permettre l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales. En cas d'absence du réseau collectif ou de réseau sous-dimensionné, les eaux pluviales seront collectées sur le terrain d'assiette du projet et leur rejet dans le réseau (canalisation ou fossé) sera différé au maximum pour limiter les risques de crues en aval.

Le rejet d'eaux autres que pluviales dans le réseau public devra faire l'objet d'une autorisation par la collectivité (à laquelle appartiennent les ouvrages) qui pourra exiger des pré-traitements.

C. ELECTRICITE ET TELECOMMUNICATIONS

Toute construction qui doit être alimentée en électricité le sera dans des conditions répondant à ses besoins.

Les réseaux et branchement seront idéalement réalisés en souterrain. En cas d'impossibilité, les câbles seront scellés ou encastrés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

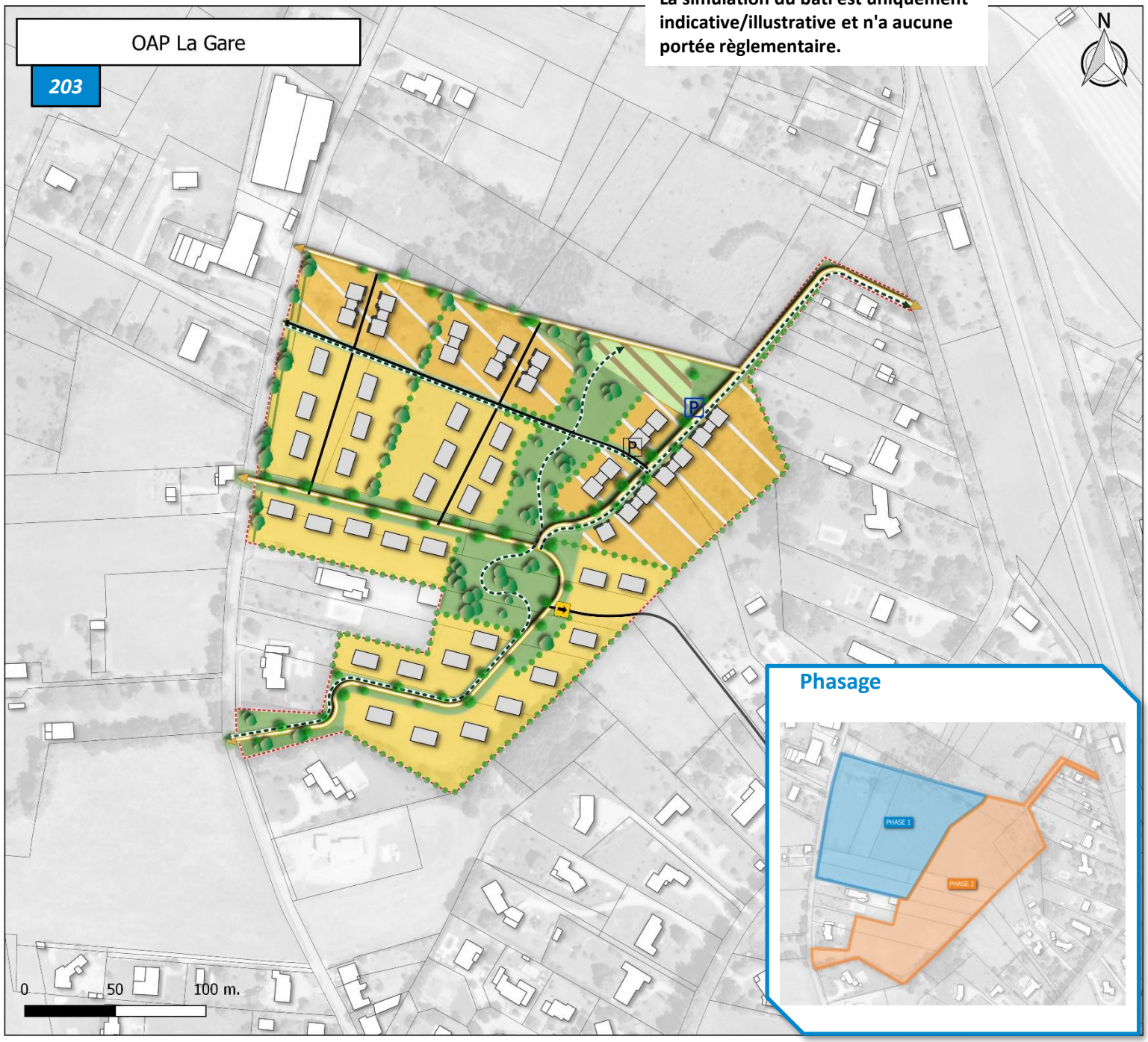
D. DEFENSE INCENDIE

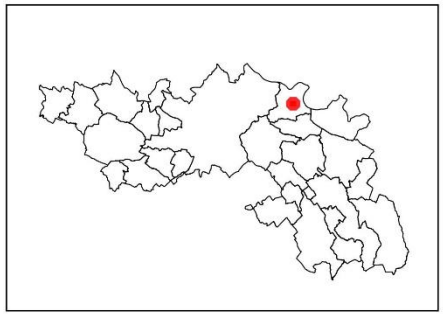
La défense incendie devra être assurée pour les constructions futures. Si le système d'alimentation en eau n'est pas en capacité d'assurer cette défense, celle-ci devra être assurée à l'échelle de l'opération.

OAP La Gare

203

La simulation du bâti est uniquement indicative/illustrative et n'a aucune portée règlementaire.





Commune de Sémalens

Type d'OAP: habitat
Type de zone du PLU: AU
Surface de l'OAP: 5.24 ha.

Légende

- Périmètre de l'OAP
- Simulation du bâti

Eléments surfaciques

- Secteur à dominante d'habitat individuel pavillonnaire densité faible
- Secteur à dominante d'habitat individuel groupé ou mitoyen densité moyenne
- Secteur de mixité sociale
- Espace public et partagé végétal
- Espace public et partagé mixte
- Espace à végétaliser

Eléments linéaires

- Front bâti
- Haies et espaces de transition paysagère à créer
- Voie secondaire
- Voie de desserte locale
- Voie de desserte locale
- Voie secondaire
- Réseau de promenades et modes doux
- Réseau de promenades et modes doux

Eléments ponctuels

- Aire de stationnement privé
- Aire de stationnement public
- Entrée / sortie de voie à sens unique
- Arbres à implanter ou à préserver
- Arbres implantés en accompagnement de la voirie

Phasage

Maître d'ouvrage: Communauté de Communes du Sor et de l'Agout / Mission: Elaboration du PLUi / Sources: BD Topo® BD Parcellaire® BD Ortho® : Institut National de l'Information Géographique et forestière© / Réalisation: Citadia Conseil le 19/11/2018

2/ ELEMENTS DE PROGRAMMATION

A. MIXITE FONCTIONNELLE

Le secteur est à vocation mixte à dominante résidentielle et accueillera des constructions à usage de logement.

Interdictions	Limitations
Les destinations et sous-destinations suivantes sont interdites	Les destinations et sous-destinations suivantes sont autorisées sous conditions décrites ci-dessous :
▪ cinéma ▪ industrie ▪ exploitation agricole et forestière	▪ Les constructions et bâtiments liés à l'artisanat et commerce de détail et au commerce de gros d'une surface plancher maximale de 300 m² sous réserve de l'application de la législation sur les installations classées et à condition qu'ils n'entraînent pour le voisinage aucune insalubrité, ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens. ▪ Les construction et bâtiments liés à l'entrepôt s'ils sont liés à l'artisanat et au commerce de détail.

B. PROGRAMMATION & ECHEANCIER D'OUVERTURE A L'URBANISATION

Phases	Phase 1		Phase 2	
1/Echéancier	L'échéancier prévisionnel permet une ouverture à l'urbanisation du secteur à court terme, à partir de l'approbation du PLU intercommunal.			
2/Modalités d'ouverture à l'urbanisation	Les constructions sont autorisées dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble. L'opération d'ensemble pourra être réalisées en 3 tranches selon les phases décrites. La réalisation de l'aménagement et des constructions associées à chacune des phases ne sera autorisée que sous réserve que ne soient pas compromis l'aménagement cohérent ou les possibilités techniques et financières d'utilisation future de l'ensemble du site à des fins urbaines. *Nb : les numéros des phases ne correspondent pas un ordre d'ouverture à l'urbanisation imposé.*			
3/Programmation				
Forme urbaine	(1)	(2)	(1)	(2)
Nombre de logements	16 à 18	9 à 11	11 à 13	10 à 12
Densité nette	10 à 14	15 à 25	10 à 14	15 à 25

- Il est attendu 46 à 54 logements à l'échelle de l'opération, soit une densité nette moyenne de l'ordre de 10 à 25 logements par hectare. Une mixité des formes urbaines est attendue avec :
  - ✓ entre 28 à 32 logements correspondant à un habitat individuel pavillonnaire de faible densité (densité nette moyenne de l'ordre de 10 à 16 lgt/ha)
  - ✓ entre 18 à 24 logements correspondant à un habitat individuel groupé de densité moyenne (densité nette moyenne de l'ordre de 15 à 25 lgt/ha)

  Cette densité moyenne s'apprécie à l'échelle globale du secteur (des lots de plus petite taille et offrant un bâti plus resserré pourront être proposés).

C. MIXITE SOCIALE

Un objectif de 10% à 20% de logements sociaux sur l'ensemble des nouvelles constructions est fixée. La localisation de ces logements est priviligiée dans la partie dense de l'opération comme indiqué sur le schéma.

(1) Logement individuel pavillonnaire de faible densité
(2) Logement individuel pavillonnaire de moyenne densité

3/ QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

A. PRINCIPES D'INSERTION DANS LE TISSU ENVIRONNANT ET ORGANISATION DES CONSTRUCTIONS

Traitement des espaces partagés

- De manière générale, il conviendra de porter une réflexion sur le traitement paysager de l'ensemble du périmètre de l'OAP.
- Les espaces partagés sont composés de la voirie et d'un espace public assurant une coupure paysagère au sein du tissu bâti. Le caractère végétal de ces espaces sera donc privilégié. Cependant, une partie de l'espace public pourra être à caractère mixte (minéral et végétal) afin de rompre la monotonie de l'espace public.
- Les espaces publics pourront accueillir des espaces de stationnement pour répondre aux différents besoins du quartier (résidents et visiteurs).

Volumétrie et implantation des constructions

Hauteur des constructions :

- La hauteur maximale des constructions d'habitat individuel pavillonnaire sera R+1
- La hauteur maximale des constructions d'habitat individuel groupé sera R+1

Implantation des constructions :

- L'implantation des constructions sera travaillée pour permettre la création de logements économes en énergie. Les orientations au sud seront privilégiées.

Logement individuel groupé :

- Au moins une façade des constructions principales sera implantée à l'alignement ou avec un retrait maximal de l'ordre de 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques afin de maximiser la taille des jardins exposés au sud et au sud-est.
- Les constructions principales seront implantées sur une limite séparative latérale. Une mitoyenneté des constructions par le garage est priviligiée. Idéalement, la continuité urbaine sera limitée à quatre logements consécutifs de manière à assurer une perméabilité du bâti comme indiqué sur le schéma d'aménagement.

Logement individuel pavillonnaire :

- Au moins une façade des constructions principales sera implantée à l'alignement ou avec un retrait maximal de l'ordre de 10 mètres par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou à créer, priorité étant donné à la voie interne de l'opération.
- Les constructions peuvent être édifiées en retrait des limites séparatives latérales et de fond de parcelle ou sur une limite séparative latérale. En cas de retrait, celui-ci sera fixé entre 3 et 10 m par rapport à l'une des limites latérales pour permettre un éventuel redécoupage parcellaire à plus long terme.

Ces règles générales d'implantation ne concernent pas :

- Les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- Les projets d'extension et de surélévation, les constructions de second rang , ainsi que les parcelles dites en drapeau,
- Les constructions situés le long d'un espace vert ou d'un cheminement piéton,
- Les annexes qui peuvent s'implanter à l'arrière de la construction principale sans référence à l'alignement. En cas d'implantation des annexes, en limite séparative (latérale ou de fond de parcelle), leur hauteur maximale est de 4 mètres àl'égout ou au sommet de l'acrotère.

Sous réserve de justifications techniques, architecturales ou d'intégration dans le site, des implantations autres pourront être autorisées dans les cas suivants:

- Pour la préservation ou la restauration d'un élément ou d'un ensemble du patrimoine bâti
- pour la préservation d'une perspective paysagère repérée au schéma d'aménagement
- En raison d'une configuration atypique ou complexe du terrain (parcelles en angle, parcelles en cœur d'îlot, terrains à fort dénivelé, etc…),
- Pour la préservation ou la restauration d'un espace boisé, d'un alignement d'arbres, d'un élément ou d'un ensemble végétal remarquable
- Pour prendre en compte le passage de réseaux et/ou canalisations traversant la parcelle

B. PRINCIPES DE QUALITE ARCHITECTURALE

- Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne peuvent porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Les références architecturales étrangères à la région (colonnes grecques, maison basque, maisons en fustes, etc.) sont formellement proscrites et l'architecture s'inspirera plutôt des codes de l'architecture locale (cf référentiel).
- Les matériaux prévus pour être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) ne peuvent être utilisés à nus et devront être recouverts sans délais.
- Les ouvrages techniques des constructions (groupes extérieurs de chauffage, climatisation, ...) ne devront pas, sauf impossibilité technique, être perceptibles depuis les voies et espaces publiques.

FACADES

Les tons des façades, en dehors des matériaux naturels, devront être des teintes proches des teintes de l'architecture traditionnelle du village permettant une inscription au site environnant.

Les teintes vives des façades en dehors de toute conception contemporaine intégrée à l'environnement ne sont pas autorisées.

Le blanc et le noir sont interdits. Les teintes criardes et les tons vifs sont à proscrire pour les façades. Les teintes pastels seront privilégiées.

TOITURES

Les pentes des toitures neuves n'excéderont pas une pente de 35 %.

Les lignes d'égout et de faîtages devront respecter le sens le de la pente.

La tuile de terre cuite, posée à couvrant et à couvert, ou l'ardoise selon le contexte environnant, seront utilisées comme matériaux de couvertures pour les toitures en pente. D'autres métriaux pourront être acceptées dans le cadre d'une architecture contemporaine sous réserve d'une justification de l'intégration paysagère du projet dans site environnant).

L'intégration d'éléments producteurs d'eau chaude sanitaire ou d'électricité photovoltaïque devra veiller à s'intégrer au bâti (intégration dans le plan de toiture, sans surélévation).

CLOTURES

Les clôtures végétalisées sont à privilégiés et les haies devront être composées d'essences locales et diversifiées.

D'une manière générale, les clôtures, lorsqu'elles sont maçonnées, elles seront maçonnées et enduites de façon cohérente à l'échelle du quartier et de l'environnement local.

Les clôtures tant à l'alignement que sur des limites séparatives ou aux carrefours des voies ouvertes à la circulation publique, doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité aux sorties.

La hauteur des parties maçonnées des clôtures et limitée à 1,30 mètres en façade sur rue et à 1,50 mètres sur les limites séparatives.

La hauteur totale des clôtures est limitée à 1,50 mètres en façade sur rue et à 1,80 mètres sur les limites séparatives. Les piliers de portail peuvent être d'une hauteur supérieure. Les portails devront être implantées avec un recul minimal de 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques.

Les coffrets, compteurs, boites aux lettres doivent être intégrés dans la composition des clôtures de façon uniforme sur le secteur.

C. PRINCIPES PATRIMONIAUX ET PAYSAGERS

- Le traitement paysager entre le secteur de projet et les zones d'habitat adjacentes devra être pensé pour assurer l'intégration des nouvelles constructions dans le tissu urbain environnant ainsi qu'en lien avec les espaces agricoles.
- Les espaces extérieurs et des accès aux logements devront être traités de façon qualitative, en veillant à garantir une cohérence globale à l'échelle de l'opération (les espaces libres de constructions seront maintenus le plus possible en espaces végétalisés).
- Les différentes poches de stationnements devront faire l'objet d'un traitement paysager qualitatif. Pour garantir une gestion optimale des eaux de pluies, il convient de privilégier des aménagements perméables pour les places de stationnement.
- L'espace public central devra être aménagés de façon qualitative (présence de voie douce, d'éléments paysagers, de plantations de haute tige). Une partie de celui-ci sera aménagée en place de quartier en intégrant des éléments minéraux (revêtement, ...).

4/ QUALITE ENVIRONNEMENTALE ET PREVENTION DES RISQUES

A. CONTINUITES ECOLOGIQUES (RESERVOIRS ET CORRIDORS)

- Non concerné

B. GESTION DES EAUX PLUVIALES

- Les eaux pluviales seront idéalement collectées et infiltrées par des noues ou des espaces publics ouverts et participant à la qualité paysagère du projet.
- Les eaux pluviales dites « propres » (eaux de toiture notamment) seront, sauf en cas d'impossibilité technique, réutilisées ou infiltrées sur le terrain d'assiette de l'opération ou de la construction.
- La faisabilité de solutions alternatives aux bassins de rétention classiques et noues pourra être étudiée : rétention à la parcelle, chaussée réservoir, tranchée de rétention, bassins d'infiltration, espaces publics inondables …

C. GESTION DES RISQUES ET DES NUISANCES

- Non concerné

D. ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

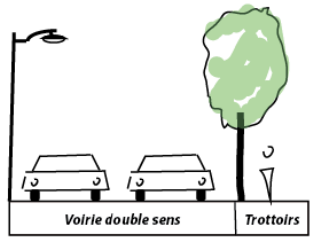
- Les nouvelles constructions devront prendre en compte les règlementations thermiques en vigueur pour assurer un confort d'habiter. Les logements veilleront à intégrer un espace de vie extérieur (terrasse, jardin, …), exposé à l'Est, au Sud ou à l'Ouest.
- L'éclairage public, au sein de l'opération, n'est pas obligatoire. S'il est prévu, il devra être conçu pour limiter la consommation énergétique. L'installation devra permettre à la fois un changement d'intensité à certaines heures et la possibilité de « couper » un candélabre sur deux.

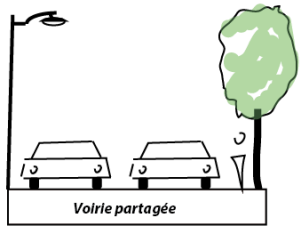
5/ ORGANISATIONS DES DEPLACEMENTS

A. DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES (Y COMPRIS MODES DOUX)

- Les voies internes à l'opération devront faire l'objet d'un traitement qualitatif (voie végétalisée), en veillant à limiter leur emprise.
- L'opération sera structurée par un réseau de voirie comme figuré sur le schéma. Les voies en impasse sont autorisées de manière temporaire en attendant la réalisation des phases prévues par la présente OAP.
- L'ensemble du secteur sera maillé par des cheminements doux (pointillés verts).
- L'ensemble des constructions projetées sera desservi par les voies nouvellement créées.
- Les voies et accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future.

Schémas illustratifs





B. BESOINS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés. Les emplacements seront suffisamment dimensionnés et facilement accessibles.
- Il est imposé la création d'une place minimum par logement et une place par tranche de 70m² de surface plancher.
- 1 place visiteurs devra être également prévue a minima dans l'aménagement de la zone par tranche de 3 lots ou constructions.

C. DESSERTE PAR LES TRANSPORTS EN COMMUN

- Les liens en modes doux vers les arrêts de bus des lignes départementales et régionales seront pris en compte.

6/ RESEAUX

A. EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes, ou à défaut, à toute autre installation d'approvisionnement en eau potable dans les conditions des règles de salubrité en vigueur.

B. ASSAINISSEMENT

Eaux usées

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les milieux naturels et notamment dans les rivières, fossés, égouts d'eaux pluviales ou tout autre milieu récepteur est interdite. Toute construction ou installation devra être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe. En l'absence d'un réseau collectif, les constructions ou installations devront être équipées d'un système d'assainissement autonome conforme aux normes en vigueur. Il doit être conçu de façon à assurer son raccordement au futur réseau collectif lorsque celui-ci n'est pas encore réalisé.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain devront permettre l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales. En cas d'absence du réseau collectif ou de réseau sous-dimensionné, les eaux pluviales seront collectées sur le terrain d'assiette du projet et leur rejet dans le réseau (canalisation ou fossé) sera différé au maximum pour limiter les risques de crues en aval.

Le rejet d'eaux autres que pluviales dans le réseau public devra faire l'objet d'une autorisation par la collectivité (à laquelle appartiennent les ouvrages) qui pourra exiger des pré-traitements.

C. ELECTRICITE ET TELECOMMUNICATIONS

Toute construction qui doit être alimentée en électricité le sera dans des conditions répondant à ses besoins.

Les réseaux et branchement seront idéalement réalisés en souterrain. En cas d'impossibilité, les câbles seront scellés ou encastrés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

D. DEFENSE INCENDIE

La défense incendie devra être assurée pour les constructions futures. Si le système d'alimentation en eau n'est pas en capacité d'assurer cette défense, celle-ci devra être assurée à l'échelle de l'opération.

Communauté de Communes SOR & AGOUT

PLUi

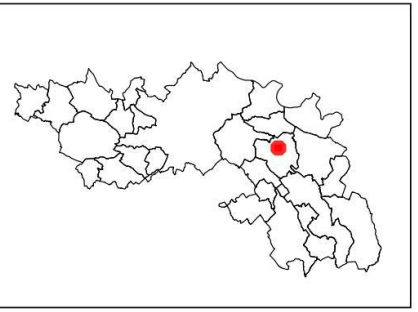
Plan Local d'Urbanisme intercommunal

Soual

OAP Le Grès Nau

211

N



Commune de Soual

Type d'OAP: habitat
Type de zone du PLU: AU
Surface de l'OAP: 1.09 ha.

Légende

- Périmètre de l'OAP
- Simulation du bâti

Eléments surfaciques

- Secteur à dominante d'habitat individuel pavillonnaire densité faible
- Espace public et partagé végétal

Eléments linéaires

- Haies et espaces de transition paysagère à créer
- Voie de desserte locale

Eléments ponctuels

- Aire de retournement
- Arbres à implanter ou à préserver
- Arbres implantés en accompagnement de la voirie

Phasage

0 50 100 m.

La simulation du bâti est uniquement indicative/illustrative et n'a aucune portée règlementaire.

Maître d'ouvrage: Communauté de Communes du Sor et de l'Agout / Mission: Elaboration du PLUi / Sources: BD Topo® BD Parcellaire® BD Ortho® : Institut National de l'Information Géographique et forestière© / Réalisation: Citadia Conseil le 19/11/2018

2/ ELEMENTS DE PROGRAMMATION

A. MIXITE FONCTIONNELLE

Le secteur est à vocation mixte à dominante résidentielle et accueillera des constructions à usage de logement. Il s'agit de conforter un espace à vocation résidentielle, en lien avec le coeur de village.

Interdictions	Limitations
Les destinations et sous-destinations suivantes sont interdites	Les destinations et sous-destinations suivantes sont autorisées sous conditions décrites ci-dessous :
▪ cinéma ▪ industrie ▪ exploitation agricole et forestière	▪ Les constructions et bâtiments liés à l'artisanat et commerce de détail et au commerce de gros d'une surface plancher maximale de 300 m² sous réserve de l'application de la législation sur les installations classées et à condition qu'ils n'entraînent pour le voisinage aucune insalubrité, ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens. ▪ Les construction et bâtiments liés à l'entrepôt s'ils sont liés à l'artisanat et au commerce de détail.

B. PROGRAMMATION & ECHEANCIER D'OUVERTURE A L'URBANISATION

Phase	Phase 1	Phase 2
1/Echéancier	L'échéancier prévisionnel permet une ouverture à l'urbanisation du secteur à court terme, à partir de l'approbation du PLU intercommunal.	
2/Modalités d'ouverture à l'urbanisation	Les constructions sont autorisées dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble. L'opération d'ensemble pourra être réalisées en 2 tranches selon les phases décrites. La réalisation de l'aménagement et des constructions associées à chacune des phases ne sera autorisée que sous réserve que ne soient pas compromis l'aménagement cohérent ou les possibilités techniques et financières d'utilisation future de l'ensemble du site à des fins urbaines.	
3/Programmation		
Forme urbaine	Logement individuel pavillonnaire de faible densité	Logement individuel pavillonnaire de faible densité
Nbre de lgts	4 à 6	3 à 5
Densité nette	8 à 10	

- Il est attendu 7 à 11 logements, soit une densité nette moyenne de l'ordre 8 à 10 logements par hectare. Cette densité moyenne s'apprécie à l'échelle globale du secteur (des lots de plus petite taille et offrant un bâti plus resserré pourront être proposés).
- Un habitat individuel de densité faible est attendu en lien avec le schéma d'aménagement. Néanmoins, cela n'interdit pas ponctuellement de l'habitat individuel groupé/mitoyen.

C. MIXITE SOCIALE

Non règlementé

3/ QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

A. PRINCIPES D'INSERTION DANS LE TISSU ENVIRONNANT ET ORGANISATION DES CONSTRUCTIONS

Traitement des espaces partagés

- De manière générale, il conviendra de porter une réflexion sur le traitement paysager de l'ensemble du périmètre de l'OAP.
- Les espaces partagés sont limités à la voirie et à une bande paysagère le long du chemin de l'Estap. Un caractère végétal de ces espaces sera donc privilégié.

Volumétrie et implantation des constructions

Hauteur des constructions :

- La hauteur maximale des constructions sera fixé au R+1

Implantation des constructions :

- L'implantation des constructions sera travaillée pour permettre la création de logements économes en énergie. Les orientations au sud seront privilégiées.

Logement individuel pavillonnaire :

- Au moins une façade des constructions principales sera implantée avec retrait de l'ordre de 5 à 20 mètres par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou à créer, priorité étant donné à la voie interne de l'opération.
- Les constructions peuvent être édifiées en retrait des limites séparatives latérales et de fond de parcelle ou sur une limite séparative latérale. En cas de retrait, celui-ci sera fixé entre 3 et 10 m par rapport à l'une des limites latérales pour permettre un éventuel redécoupage parcellaire à plus long terme.

Ces règles générales d'implantation ne concernent pas :

- Les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- Les projets d'extension et de surélévation, les constructions de second rang , ainsi que les parcelles dites en drapeau,
- Les constructions situés le long d'un espace vert ou d'un cheminement piéton,
- Les annexes qui peuvent s'implanter à l'arrière de la construction principale sans référence à l'alignement. En cas d'implantation des annexes, en limite séparative (latérale ou de fond de parcelle), leur hauteur maximale est de 4 mètres à l'égout ou au sommet de l'acrotère.

Sous réserve de justifications techniques, architecturales ou d'intégration dans le site, des implantations autres pourront être autorisées dans les cas suivants:

- Pour la préservation ou la restauration d'un élément ou d'un ensemble du patrimoine bâti
- pour la préservation d'une perspective paysagère repérée au schéma d'aménagement
- En raison d'une configuration atypique ou complexe du terrain (parcelles en angle, parcelles en cœur d'îlot, terrains à fort dénivelé, etc…),
- Pour la préservation ou la restauration d'un espace boisé, d'un alignement d'arbres, d'un élément ou d'un ensemble végétal remarquable
- Pour prendre en compte le passage de réseaux et/ou canalisations traversant la parcelle

B. PRINCIPES DE QUALITE ARCHITECTURALE

- Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne peuvent porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Les références architecturales étrangères à la région (colonnes grecques, maison basque, maisons en fustes, etc.) sont formellement proscrites et l'architecture s'inspirera plutôt des codes de l'architecture locale (cf référentiel).
- Les matériaux prévus pour être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) ne peuvent être utilisés à nus et devront être recouverts sans délais.
- Les ouvrages techniques des constructions (groupes extérieurs de chauffage, climatisation, ...) ne devront pas, sauf impossibilité technique, être perceptibles depuis les voies et espaces publiques.

FACADES

Les tons des façades, en dehors des matériaux naturels, devront être des teintes proches des teintes de l'architecture traditionnelle du village permettant une inscription au site environnant.

Les teintes vives des façades en dehors de toute conception contemporaine intégrée à l'environnement ne sont pas autorisées.

Le blanc et le noir sont interdits. Les teintes criardes et les tons vifs sont à proscrire pour les façades. Les teintes pastels seront privilégiées.

TOITURES

Les pentes des toitures neuves n'excéderont pas une pente de 35 %.

Les lignes d'égout et de faîtages devront respecter le sens le de la pente.

La tuile de terre cuite, posée à couvrant et à couvert, ou l'ardoise selon le contexte environnant, seront utilisées comme matériaux de couvertures pour les toitures en pente. D'autres métriaux pourront être acceptées dans le cadre d'une architecture contemporaine sous réserve d'une justification de l'intégration paysagère du projet dans site environnant).

L'intégration d'éléments producteurs d'eau chaude sanitaire ou d'électricité photovoltaïque devra veiller à s'intégrer au bâti (intégration dans le plan de toiture, sans surélévation).

CLOTURES

Les clôtures végétalisées sont à privilégiés et les haies devront être composées d'essences locales et diversifiées.

D'une manière générale, les clôtures, lorsqu'elles sont maçonnées, elles seront maçonnées et enduites de façon cohérente à l'échelle du quartier et de l'environnement local.

Les clôtures tant à l'alignement que sur des limites séparatives ou aux carrefours des voies ouvertes à la circulation publique, doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité aux sorties.

La hauteur des parties maçonnées des clôtures et limitée à 1,30 mètres en façade sur rue et à 1,50 mètres sur les limites séparatives.

La hauteur totale des clôtures est limitée à 1,50 mètres en façade sur rue et à 1,80 mètres sur les limites séparatives. Les piliers de portail peuvent être d'une hauteur supérieure. Les portails devront être implantées avec un recul minimal de 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques.

Les coffrets, compteurs, boites aux lettres doivent être intégrés dans la composition des clôtures de façon uniforme sur le secteur.

C. PRINCIPES PATRIMONIAUX ET PAYSAGERS

- Le traitement paysager entre le secteur de projet et les zones d'habitat adjacentes devra être pensé pour assurer l'intégration des nouvelles constructions dans le tissu urbain environnant ainsi qu'en lien avec les espaces agricoles.
- Les espaces extérieurs et des accès aux logements devront être traités de façon qualitative, en veillant à garantir une cohérence globale à l'échelle de l'opération (les espaces libres de constructions seront maintenus le plus possible en espaces végétalisés).
- Les différentes poches de stationnements devront faire l'objet d'un traitement paysager qualitatif. Pour garantir une gestion optimale des eaux de pluies, il convient de privilégier des aménagements perméables pour les places de stationnement.
- Une bande paysagère sera créée le long du chemin de l'Estap afin de réduire les nuisances de la voie et de mieux insérer l'opération dans son environnement.
- Des haies paysagères formées de plantations diverses et locales seront créées afin de gérer les interfaces entre l'opération et les espaces routier, résidentiel et agricole adjacents.

4/ QUALITE ENVIRONNEMENTALE ET PREVENTION DES RISQUES

A. CONTINUITES ECOLOGIQUES (RESERVOIRS ET CORRIDORS)

- Non concerné

B. GESTION DES EAUX PLUVIALES

- Les eaux pluviales seront idéalement collectées et infiltrées par des noues ou des espaces publics ouverts et participant à la qualité paysagère du projet.
- Les eaux pluviales dites « propres » (eaux de toiture notamment) seront, sauf en cas d'impossibilité technique, réutilisées ou infiltrées sur le terrain d'assiette de l'opération ou de la construction.
- La faisabilité de solutions alternatives aux bassins de rétention classiques et noues pourra être étudiée : rétention à la parcelle, chaussée réservoir, tranchée de rétention, bassins d'infiltration, espaces publics inondables …

C. GESTION DES RISQUES ET DES NUISANCES

- Non concerné

D. ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

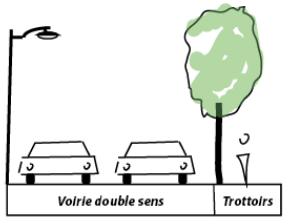
- Les nouvelles constructions devront prendre en compte les règlementations thermiques en vigueur pour assurer un confort d'habiter. Les logements veilleront à intégrer un espace de vie extérieur (terrasse, jardin, …), exposé à l'Est, au Sud ou à l'Ouest.
- L'éclairage public, au sein de l'opération, n'est pas obligatoire. S'il est prévu, il devra être conçu pour limiter la consommation énergétique. L'installation devra permettre à la fois un changement d'intensité à certaines heures et la possibilité de « couper » un candélabre sur deux.

5/ ORGANISATIONS DES DEPLACEMENTS

A. DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES (Y COMPRIS MODES DOUX)

- Les voies internes à l'opération devront faire l'objet d'un traitement qualitatif et être adaptées aux futurs usages, en veillant à limiter leur emprise.
- L'opération sera structuré par une voie en impasse se connectant sur le chemin de l'Estap
- L'ensemble des constructions projetées sera desservi par la voie nouvellement créée.
- Les voies et accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future.

Schéma illustratif



B. BESOINS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés. Les emplacements seront suffisamment dimensionnés et facilement accessibles.
- Il est imposé la création d'une place minimum par logement et une place par tranche de 70m² de surface plancher.
- 1 place visiteurs devra être également prévue a minima dans l'aménagement de la zone par tranche de 2 lots ou constructions.

C. DESSERTE PAR LES TRANSPORTS EN COMMUN

- Les liens en modes doux vers les arrêts de bus des lignes départementales et régionales seront pris en compte.

6/ RESEAUX

A. EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes, ou à défaut, à toute autre installation d'approvisionnement en eau potable dans les conditions des règles de salubrité en vigueur.

B. ASSAINISSEMENT

Eaux usées

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les milieux naturels et notamment dans les rivières, fossés, égouts d'eaux pluviales ou tout autre milieu récepteur est interdite. Toute construction ou installation devra être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe. En l'absence d'un réseau collectif, les constructions ou installations devront être équipées d'un système d'assainissement autonome conforme aux normes en vigueur. Il doit être conçu de façon à assurer son raccordement au futur réseau collectif lorsque celui-ci n'est pas encore réalisé.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain devront permettre l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales. En cas d'absence du réseau collectif ou de réseau sous-dimensionné, les eaux pluviales seront collectées sur le terrain d'assiette du projet et leur rejet dans le réseau (canalisation ou fossé) sera différé au maximum pour limiter les risques de crues en aval.

Le rejet d'eaux autres que pluviales dans le réseau public devra faire l'objet d'une autorisation par la collectivité (à laquelle appartiennent les ouvrages) qui pourra exiger des pré-traitements.

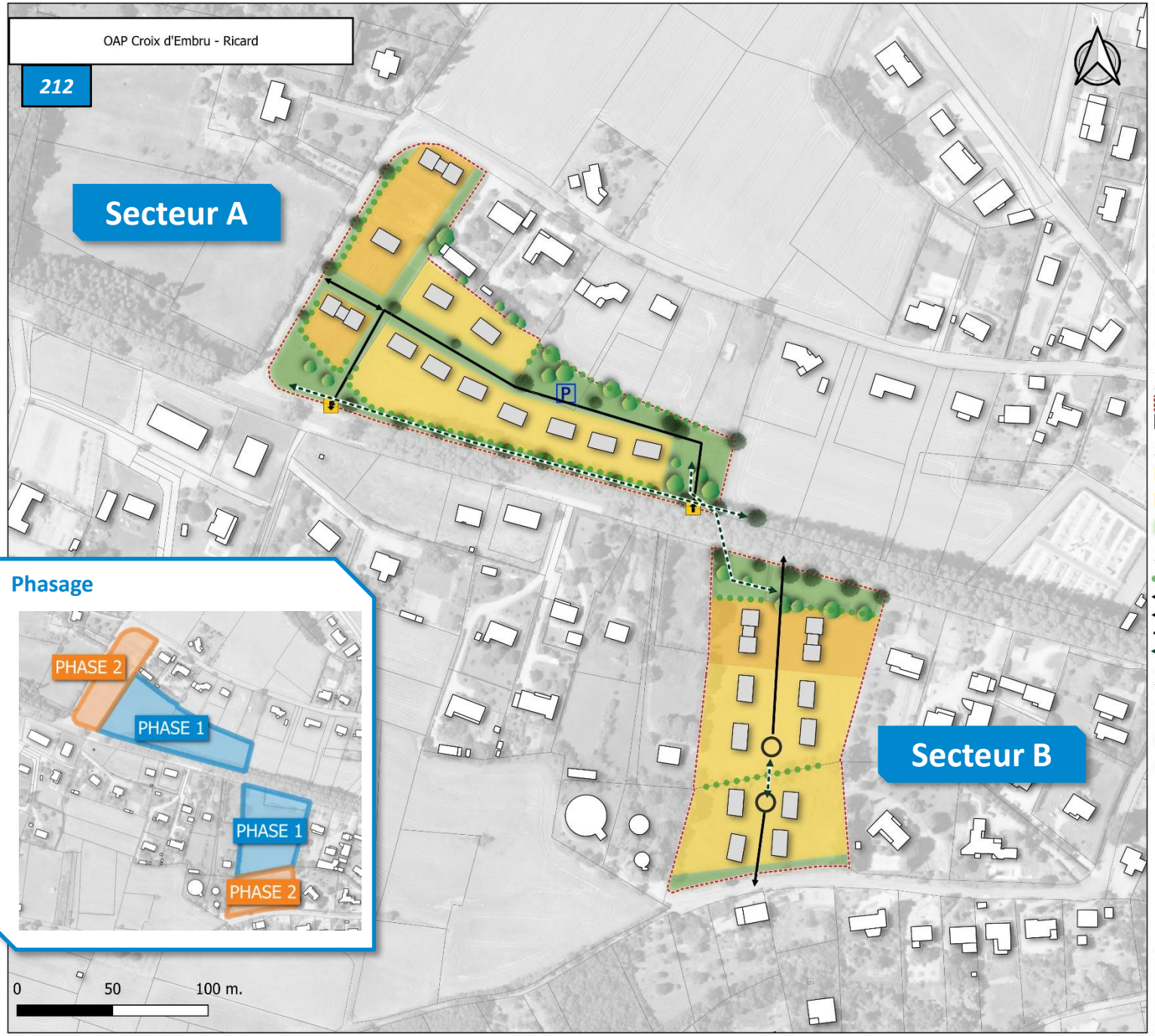
C. ELECTRICITE ET TELECOMMUNICATIONS

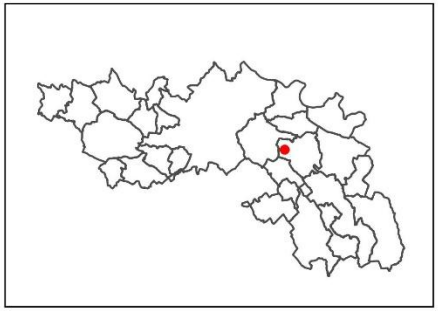
Toute construction qui doit être alimentée en électricité le sera dans des conditions répondant à ses besoins.

Les réseaux et branchement seront idéalement réalisés en souterrain. En cas d'impossibilité, les câbles seront scellés ou encastrés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

D. DEFENSE INCENDIE

La défense incendie devra être assurée pour les constructions futures. Si le système d'alimentation en eau n'est pas en capacité d'assurer cette défense, celle-ci devra être assurée à l'échelle de l'opération.





Commune de Soual

Type d'OAP: habitat
Type de zone du PLU: AU
Surface de l'OAP: 3.15 ha.

Légende

Périmètre de l'OAP
Simulation du bâti

Eléments surfaciques

Secteur à dominante d'habitat individuel pavillonnaire densité faible
Secteur à dominante d'habitat individuel groupé ou mitoyen densité moyenne
Espace public et partagé végétal

Eléments linéaires

Haies et espaces de transition paysagère à créer
Voie de desserte locale
Voie de desserte locale
Voie de desserte locale
Réseau de promenades et modes doux

Eléments ponctuels

Aire de retournement
Aire de stationnement public
Arbres à implanter ou à préserver
Arbres implantés en accompagnement de la voirie

La simulation du bâti est uniquement indicative/illustrative et n'a aucune portée règlementaire.

Maître d'ouvrage: Communauté de Communes du Sor et de l'Agout / Mission: Elaboration du PLUi / Sources: BD Topo® BD Parcellaire® BD Ortho® : Institut National de l'Information Géographique et forestière© / Réalisation: Citadia Conseil

2/ ELEMENTS DE PROGRAMMATION

A. MIXITE FONCTIONNELLE

Le secteur est à vocation mixte à dominante résidentielle et accueillera des constructions à usage de logement.

Interdictions	Limitations
Les destinations et sous-destinations suivantes sont interdites	Les destinations et sous-destinations suivantes sont autorisées sous conditions décrites ci-dessous :
▪ cinéma ▪ industrie ▪ exploitation agricole et forestière	▪ Les constructions et bâtiments liés à l'artisanat et commerce de détail et au commerce de gros d'une surface plancher maximale de 300 m² sous réserve de l'application de la législation sur les installations classées et à condition qu'ils n'entraînent pour le voisinage aucune insalubrité, ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens. ▪ Les construction et bâtiments liés à l'entrepôt s'ils sont liés à l'artisanat et au commerce de détail.

B. PROGRAMMATION & ECHEANCIER D'OUVERTURE A L'URBANISATION

	Secteurs			
	Secteur A		Secteur B	
Phases	Phase 1	Phase 2	Phase 1	Phase 2
1/Echéancier	L'échéancier prévisionnel permet une ouverture à l'urbanisation du secteur à court terme, à partir de l'approbation du PLU intercommunal.			
2/Modalités d'ouverture à l'urbanisation	Les constructions sont autorisées dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble propre à chaque secteur. L'opération d'ensemble pourra être réalisées en 2 tranches selon les phases décrites. La réalisation de l'aménagement et des constructions associées à chacune des phases ne sera autorisée que sous réserve que ne soient pas compromis l'aménagement cohérent ou les possibilités techniques et financières d'utilisation future de l'ensemble du site à des fins urbaines.			
3/Programmation				
Forme urbaine	(1)	(1)	(2)	(1)	(2)	(1)
Nombre de logements	8 à 10	1 à 2	2 à 6	3 à 5	3 à 5	3 à 5
Densité nette	10 à 12	10 à 24		10 à 14		15 à 20

- Il est attendu 20 à 33 logements à l'échelle de l'opération, soit une densité nette moyenne de l'ordre de 10 à 24 logements par hectare. Une mixité des formes urbaines est attendue avec :
  - ✓ entre 15 et 22 logements correspondant à un habitat individuel pavillonnaire de faible densité
  - ✓ entre 5 et 11 logements correspondant à un habitat individuel groupé de densité moyenne

C. MIXITE SOCIALE

Non règlementé

(1) Logement individuel pavillonnaire de faible densité
(2) Logement individuel pavillonnaire de moyenne densité

3/ QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

A. PRINCIPES D'INSERTION DANS LE TISSU ENVIRONNANT ET ORGANISATION DES CONSTRUCTIONS

Traitement des espaces partagés

- De manière générale, il conviendra de porter une réflexion sur le traitement paysager de l'ensemble du périmètre de l'OAP.
- Les espaces partagés sont composés de la voirie, et de bandes paysagères assurant l'interface entre l'opération et la D926. Le caractère végétal de ces espaces sera donc privilégié.
- Les espaces communs seront plantés.
- Les espaces publics pourront accueillir des espaces de stationnement pour répondre aux différents besoins du quartier (résidents et visiteurs).

Volumétrie et implantation des constructions

Hauteur des constructions :

- La hauteur maximale des constructions d'habitat individuel pavillonnaire sera R+1
- La hauteur maximale des constructions d'habitat individuel groupé sera R+1

Implantation des constructions :

- L'implantation des constructions sera travaillée pour permettre la création de logements économes en énergie. Les orientations au sud seront privilégiées.

Logement individuel groupé :

- Au moins une façade des constructions principales sera implantée avec un retrait maximal de l'ordre de 10mètres par rapport aux voies et emprises publiques.
- Les constructions principales seront implantées sur une limite séparative latérale. Une mitoyenneté des constructions par le garage est priviligiée. Idéalement, la continuité urbaine sera limitée à deux logements consécutifs de manière à assurer une perméabilité du bâti comme indiqué sur le schéma d'aménagement.

Logement individuel pavillonnaire :

- Au moins une façade des constructions principales sera implantée avec un retrait maximal de l'ordre de 5 à 20 mètres par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou à créer, priorité étant donné à la voie interne de l'opération.
- Les constructions peuvent être édifiées en retrait des limites séparatives latérales et de fond de parcelle ou sur une limite séparative latérale. En cas de retrait, celui-ci sera fixé entre 3 et 10 m par rapport à l'une des limites latérales pour permettre un éventuel redécoupage parcellaire à plus long terme.

Ces règles générales d'implantation ne concernent pas :

- Les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- Les projets d'extension et de surélévation, les constructions de second rang , ainsi que les parcelles dites en drapeau,
- Les constructions situés le long d'un espace vert ou d'un cheminement piéton,
- Les annexes qui peuvent s'implanter à l'arrière de la construction principale sans référence à l'alignement. En cas d'implantation des annexes, en limite séparative (latérale ou de fond de parcelle), leur hauteur maximale est de 4 mètres à l'égout ou au sommet de l'acrotère.

Sous réserve de justifications techniques, architecturales ou d'intégration dans le site, des implantations autres pourront être autorisées dans les cas suivants:

- Pour la préservation ou la restauration d'un élément ou d'un ensemble du patrimoine bâti
- pour la préservation d'une perspective paysagère repérée au schéma d'aménagement
- En raison d'une configuration atypique ou complexe du terrain (parcelles en angle, parcelles en cœur d'îlot, terrains à fort dénivelé, etc…),
- Pour la préservation ou la restauration d'un espace boisé, d'un alignement d'arbres, d'un élément ou d'un ensemble végétal remarquable
- Pour prendre en compte le passage de réseaux et/ou canalisations traversant la parcelle

B. PRINCIPES DE QUALITE ARCHITECTURALE

- Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne peuvent porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Les références architecturales étrangères à la région (colonnes grecques, maison basque, maisons en fustes, etc.) sont formellement proscrites et l'architecture s'inspirera plutôt des codes de l'architecture locale (cf référentiel).
- Les matériaux prévus pour être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) ne peuvent être utilisés à nus et devront être recouverts sans délais.
- Les ouvrages techniques des constructions (groupes extérieurs de chauffage, climatisation, ...) ne devront pas, sauf impossibilité technique, être perceptibles depuis les voies et espaces publiques.

FACADES

Les tons des façades, en dehors des matériaux naturels, devront être des teintes proches des teintes de l'architecture traditionnelle du village permettant une inscription au site environnant.

Les teintes vives des façades en dehors de toute conception contemporaine intégrée à l'environnement ne sont pas autorisées.

Le blanc et le noir sont interdits. Les teintes criardes et les tons vifs sont à proscrire pour les façades. Les teintes pastels seront privilégiées.

TOITURES

Les pentes des toitures neuves n'excéderont pas une pente de 35 %.

Les lignes d'égout et de faîtages devront respecter le sens le de la pente.

La tuile de terre cuite, posée à couvrant et à couvert, ou l'ardoise selon le contexte environnant, seront utilisées comme matériaux de couvertures pour les toitures en pente. D'autres métriaux pourront être acceptées dans le cadre d'une architecture contemporaine sous réserve d'une justification de l'intégration paysagère du projet dans site environnant).

L'intégration d'éléments producteurs d'eau chaude sanitaire ou d'électricité photovoltaïque devra veiller à s'intégrer au bâti (intégration dans le plan de toiture, sans surélévation).

CLOTURES

Les clôtures végétalisées sont à privilégiés et les haies devront être composées d'essences locales et diversifiées.

D'une manière générale, les clôtures, lorsqu'elles sont maçonnées, elles seront maçonnées et enduites de façon cohérente à l'échelle du quartier et de l'environnement local.

Les clôtures tant à l'alignement que sur des limites séparatives ou aux carrefours des voies ouvertes à la circulation publique, doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité aux sorties.

La hauteur des parties maçonnées des clôtures et limitée à 1,30 mètres en façade sur rue et à 1,50 mètres sur les limites séparatives.

La hauteur totale des clôtures est limitée à 1,50 mètres en façade sur rue et à 1,80 mètres sur les limites séparatives. Les piliers de portail peuvent être d'une hauteur supérieure. Les portails devront être implantées avec un recul minimal de 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques.

Les coffrets, compteurs, boites aux lettres doivent être intégrés dans la composition des clôtures de façon uniforme sur le secteur.

C. PRINCIPES PATRIMONIAUX ET PAYSAGERS

- Le traitement paysager entre le secteur de projet et les zones d'habitat adjacentes devra être pensé pour assurer l'intégration des nouvelles constructions dans le tissu urbain environnant ainsi qu'en lien avec les espaces agricoles.
- Les espaces extérieurs et des accès aux logements devront être traités de façon qualitative, en veillant à garantir une cohérence globale à l'échelle de l'opération (les espaces libres de constructions seront maintenus le plus possible en espaces végétalisés).
- Les différentes poches de stationnements devront faire l'objet d'un traitement paysager qualitatif. Pour garantir une gestion optimale des eaux de pluies, il convient de privilégier des aménagements perméables pour les places de stationnement.
- Une attention particulière devra être portée sur la gestion de l'interface entre les opérations des secteurs A et B et la D926. Une bande paysagère devra être créée dont l'épaisseur permettra le support de liaison douce et d'un traitement paysager qualitatif.

4/ QUALITE ENVIRONNEMENTALE ET PREVENTION DES RISQUES

A. CONTINUITES ECOLOGIQUES (RESERVOIRS ET CORRIDORS)

- Non concerné

B. GESTION DES EAUX PLUVIALES

- Les eaux pluviales seront idéalement collectées et infiltrées par des noues ou des espaces publics ouverts et participant à la qualité paysagère du projet.
- Les eaux pluviales dites « propres » (eaux de toiture notamment) seront, sauf en cas d'impossibilité technique, réutilisées ou infiltrées sur le terrain d'assiette de l'opération ou de la construction.
- La faisabilité de solutions alternatives aux bassins de rétention classiques et noues pourra être étudiée : rétention à la parcelle, chaussée réservoir, tranchée de rétention, bassins d'infiltration, espaces publics inondables …

C. GESTION DES RISQUES ET DES NUISANCES

- Un traitement spécifique sera réalisée le long de la D26 avec la création d'un alignement d'arbres et la préservation d'une bande enherbée afin de prendre en compte les nuisances liées au trafic routier important sur cet axe.

D. ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

- Les nouvelles constructions devront prendre en compte les règlementations thermiques en vigueur pour assurer un confort d'habiter. Les logements veilleront à intégrer un espace de vie extérieur (terrasse, jardin, …), exposé à l'Est, au Sud ou à l'Ouest.
- L'éclairage public, au sein de l'opération, n'est pas obligatoire. S'il est prévu, il devra être conçu pour limiter la consommation énergétique. L'installation devra permettre à la fois un changement d'intensité à certaines heures et la possibilité de « couper » un candélabre sur deux.

5/ ORGANISATIONS DES DEPLACEMENTS

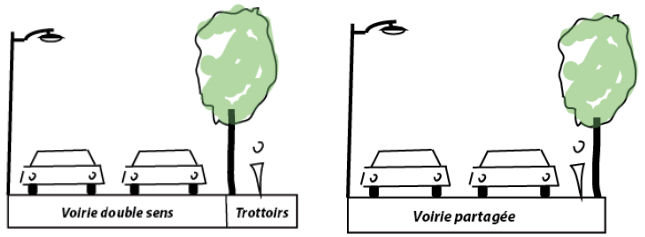
A. DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES (Y COMPRIS MODES DOUX)

- Les voies internes à l'opération devront faire l'objet d'un traitement qualitatif et être adaptées aux futurs usages, en veillant à limiter leur emprise.

Secteur A	Le secteur est desservi par une voie en impasse avec aire de retournement se connectant sur le chemin du clos du pin.
Secteur B	Phase 1 : le secteur est desservi par une voie en double sens se connectant sur la D926 Phase 2 : le secteur est desservi par une voie en double sens se connectant sur la rue du pech au roy. Seul un lien piéton est attendu entre les deux phases (talus important)

- Le secteur sera maillé par des cheminements piétons (pointillés verts). A minima, une voie douce sera créée pour relier les secteurs A et B
- L'ensemble des constructions projetées sera desservi par les voies nouvellement créées.
- Les voies et accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future. Les futurs aménagements et constructions ne devront pas impacter les conditions de visibilité et de sécurité au regard de la présence d'arbres d'alignements.

Schémas illustratifs



B. BESOINS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés. Les emplacements seront suffisamment dimensionnés et facilement accessibles.
- Il est imposé la création d'une place minimum par logement et une place par tranche de 70m² de surface plancher.
- 1 place visiteurs devra être également prévue a minima dans l'aménagement de la zone par tranche de 2 lots ou constructions.

C. DESSERTE PAR LES TRANSPORTS EN COMMUN

- Les liens en modes doux vers les arrêts de bus des lignes départementales et régionales seront pris en compte.

6/ RESEAUX

A. EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes, ou à défaut, à toute autre installation d'approvisionnement en eau potable dans les conditions des règles de salubrité en vigueur.

B. ASSAINISSEMENT

Eaux usées

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les milieux naturels et notamment dans les rivières, fossés, égouts d'eaux pluviales ou tout autre milieu récepteur est interdite. Toute construction ou installation devra être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe. En l'absence d'un réseau collectif, les constructions ou installations devront être équipées d'un système d'assainissement autonome conforme aux normes en vigueur. Il doit être conçu de façon à assurer son raccordement au futur réseau collectif lorsque celui-ci n'est pas encore réalisé.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain devront permettre l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales. En cas d'absence du réseau collectif ou de réseau sous-dimensionné, les eaux pluviales seront collectées sur le terrain d'assiette du projet et leur rejet dans le réseau (canalisation ou fossé) sera différé au maximum pour limiter les risques de crues en aval.

Le rejet d'eaux autres que pluviales dans le réseau public devra faire l'objet d'une autorisation par la collectivité (à laquelle appartiennent les ouvrages) qui pourra exiger des pré-traitements.

C. ELECTRICITE ET TELECOMMUNICATIONS

Toute construction qui doit être alimentée en électricité le sera dans des conditions répondant à ses besoins.

Les réseaux et branchement seront idéalement réalisés en souterrain. En cas d'impossibilité, les câbles seront scellés ou encastrés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

D. DEFENSE INCENDIE

La défense incendie devra être assurée pour les constructions futures. Si le système d'alimentation en eau n'est pas en capacité d'assurer cette défense, celle-ci devra être assurée à l'échelle de l'opération.

OAP Commejarié

213

Secteur A

Secteur B

0 50 100 m.

Phasage

Commune de SOUAL

Type d'OAP:
Type de zone du PLU: AU
Surface de l'OAP: 3.13 ha.

Légende

Périmètre de l'OAP
Simulation du bâti

Eléments surfaciques

Secteur à dominante d'habitat individuel pavillonnaire densité faible
Secteur à dominante d'habitat individuel groupé ou mitoyen densité moyenne
Espace public et partagé végétal
Espace public et partagé minéral

Eléments linéaires

Front bâti
Haies et espaces de transition paysagère à créer
Muret en pierre / soubassement à préserver ou à créer
Voie secondaire
Voie de desserte locale
Voie principale à restructurer
Réseau de promenades et modes doux

Eléments ponctuels

Element végétal à préserver
Arbres à implanter ou à préserver
Arbres implantés en accompagnement de la voirie
Mutualisation des entrées

La simulation du bâti est uniquement indicative/illustrative et n'a aucune portée règlementaire.

Maître d'ouvrage: Communauté de Communes du Sor et de l'Agout / Mission: Elaboration du PLUi / Sources: BD Topo® BD Parcellaire® BD Ortho® : Institut National de l'Information Géographique et forestière© / Réalisation: Citadia Conseil

2/ ELEMENTS DE PROGRAMMATION

A. MIXITE FONCTIONNELLE

Le secteur est à vocation mixte à dominante résidentielle et accueillera des constructions à usage de logement.

Interdictions	Limitations
Les destinations et sous-destinations suivantes sont interdites	Les destinations et sous-destinations suivantes sont autorisées sous conditions décrites ci-dessous :
▪ cinéma ▪ industrie ▪ exploitation agricole et forestière	▪ Les constructions et bâtiments liés à l'artisanat et commerce de détail et au commerce de gros d'une surface plancher maximale de 300 m² sous réserve de l'application de la législation sur les installations classées et à condition qu'ils n'entraînent pour le voisinage aucune insalubrité, ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens. ▪ Les construction et bâtiments liés à l'entrepôt s'ils sont liés à l'artisanat et au commerce de détail.

B. PROGRAMMATION & ECHEANCIER D'OUVERTURE A L'URBANISATION

	Secteurs						
	Secteur A				Secteur B		
Phases	Phase 1		Phase 2		Phase 1		Phase 2
1/Echéancier	L'échéancier prévisionnel permet une ouverture à l'urbanisation du secteur à court terme, à partir de l'approbation du PLU intercommunal.						
2/Modalités d'ouverture à l'urbanisation	Les constructions sont autorisées dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble propre à chaque secteur. L'opération d'ensemble pourra être réalisées en 2 tranches selon les phases décrites. La réalisation de l'aménagement et des constructions associées à chacune des phases ne sera autorisée que sous réserve que ne soient pas compromis l'aménagement cohérent ou les possibilités techniques et financières d'utilisation future de l'ensemble du site à des fins urbaines.						
3/Programmation							
Forme urbaine	(1)	(2)	(1)	(2)	(1)	(2)	(1)
Nombre de logements	3 à 5	4 à 6	2 à 4	3 à 5	6 à 10	6 à 10	5 à 7
Densité nette	8 à 12	25 à 35	8 à 12	15 à 25	8 à 12	25 à 35	8 à 12

- Il est attendu 32 à 48 logements à l'échelle de l'opération, soit une densité nette moyenne de l'ordre de 10 à 15 logements par hectare. Une mixité des formes urbaines est attendue avec :
  - ✓ entre 16 et 26 logements correspondant à un habitat individuel pavillonnaire de faible densité (densité nette moyenne de l'ordre de 8 à 12 lgt/ha)
  - ✓ entre 13 et 21 logements correspondant à un habitat individuel groupé de densité moyenne (densité nette moyenne de l'ordre de 25 à 35 lgt/ha)

  Cette densité moyenne s'apprécie à l'échelle globale du secteur (des lots de plus petite taille et offrant un bâti plus resserré pourront être proposés).

C. MIXITE SOCIALE

Non règlementé

(1) Logement individuel pavillonnaire de faible densité
(2) Logement individuel pavillonnaire de moyenne densité

3/ QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

A. PRINCIPES D'INSERTION DANS LE TISSU ENVIRONNANT ET ORGANISATION DES CONSTRUCTIONS

Traitement des espaces partagés

- De manière générale, il conviendra de porter une réflexion sur le traitement paysager de l'ensemble du périmètre de l'OAP.
- Les espaces partagés sont composés de la voirie, des accès mutualisés dans les secteurs d'habitat et groupé et de bandes paysagères. Le caractère végétal de ces espaces sera donc privilégié, sauf pour les accès mutualisés où un traitement minéral ou mixte sera préféré.
- Les espaces communs seront plantés.
- Les espaces publics pourront accueillir des espaces de stationnement pour répondre aux différents besoins du quartier (résidents et visiteurs).

Volumétrie et implantation des constructions

Hauteur des constructions :

- La hauteur maximale des constructions d'habitat individuel pavillonnaire sera R+1
- La hauteur maximale des constructions d'habitat individuel groupé sera R+1

Implantation des constructions :

- L'implantation des constructions sera travaillée pour permettre la création de logements économes en énergie. Les orientations au sud seront privilégiées.

Logement individuel groupé :

- Au moins une façade des constructions principales sera implantée à l'alignement ou avec un retrait de l'ordre de 10 mètres par rapport aux voies et emprises publiques. Un alignement est imposé pour le secteur A.
- Les constructions principales seront implantées sur une limite séparative latérale. Une mitoyenneté des constructions par le garage est priviligiée. Idéalement, la continuité urbaine sera limitée à trois logements consécutifs de manière à assurer une perméabilité du bâti comme indiqué sur le schéma d'aménagement.

Logement individuel pavillonnaire :

- Au moins une façade des constructions principales sera implantée à l'alignement ou avec un retrait maximal de l'ordre de 10 mètres par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou à créer, priorité étant donné à la voie interne de l'opération.
- Les constructions peuvent être édifiées en retrait des limites séparatives latérales et de fond de parcelle ou sur une limite séparative latérale. En cas de retrait, celui-ci sera fixé entre 3 et 10 m par rapport à l'une des limites latérales pour permettre un éventuel redécoupage parcellaire à plus long terme.

Ces règles générales d'implantation ne concernent pas :

- Les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- Les projets d'extension et de surélévation, les constructions de second rang , ainsi que les parcelles dites en drapeau,
- Les constructions situés le long d'un espace vert ou d'un cheminement piéton,
- Les annexes qui peuvent s'implanter à l'arrière de la construction principale sans référence à l'alignement. En cas d'implantation des annexes, en limite séparative (latérale ou de fond de parcelle), leur hauteur maximale est de 4 mètres à l'égout ou au sommet de l'acrotère.

Sous réserve de justifications techniques, architecturales ou d'intégration dans le site, des implantations autres pourront être autorisées dans les cas suivants:

- Pour la préservation ou la restauration d'un élément ou d'un ensemble du patrimoine bâti
- pour la préservation d'une perspective paysagère repérée au schéma d'aménagement
- En raison d'une configuration atypique ou complexe du terrain (parcelles en angle, parcelles en cœur d'îlot, terrains à fort dénivelé, etc…),
- Pour la préservation ou la restauration d'un espace boisé, d'un alignement d'arbres, d'un élément ou d'un ensemble végétal remarquable
- Pour prendre en compte le passage de réseaux et/ou canalisations traversant la parcelle

B. PRINCIPES DE QUALITE ARCHITECTURALE

- Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne peuvent porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Les références architecturales étrangères à la région (colonnes grecques, maison basque, maisons en fustes, etc.) sont formellement proscrites et l'architecture s'inspirera plutôt des codes de l'architecture locale (cf référentiel).
- Les matériaux prévus pour être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) ne peuvent être utilisés à nus et devront être recouverts sans délais.
- Les ouvrages techniques des constructions (groupes extérieurs de chauffage, climatisation, ...) ne devront pas, sauf impossibilité technique, être perceptibles depuis les voies et espaces publiques.

FACADES

Les tons des façades, en dehors des matériaux naturels, devront être des teintes proches des teintes de l'architecture traditionnelle du village permettant une inscription au site environnant.

Les teintes vives des façades en dehors de toute conception contemporaine intégrée à l'environnement ne sont pas autorisées.

Le blanc et le noir sont interdits. Les teintes criardes et les tons vifs sont à proscrire pour les façades. Les teintes pastels seront privilégiées.

TOITURES

Les pentes des toitures neuves n'excéderont pas une pente de 35 %.

Les lignes d'égout et de faîtages devront respecter le sens le de la pente.

La tuile de terre cuite, posée à couvrant et à couvert, ou l'ardoise selon le contexte environnant, seront utilisées comme matériaux de couvertures pour les toitures en pente. D'autres métriaux pourront être acceptées dans le cadre d'une architecture contemporaine sous réserve d'une justification de l'intégration paysagère du projet dans site environnant).

L'intégration d'éléments producteurs d'eau chaude sanitaire ou d'électricité photovoltaïque devra veiller à s'intégrer au bâti (intégration dans le plan de toiture, sans surélévation).

CLOTURES

Les clôtures végétalisées sont à privilégiés et les haies devront être composées d'essences locales et diversifiées.

D'une manière générale, les clôtures, lorsqu'elles sont maçonnées, elles seront maçonnées et enduites de façon cohérente à l'échelle du quartier et de l'environnement local.

Les clôtures tant à l'alignement que sur des limites séparatives ou aux carrefours des voies ouvertes à la circulation publique, doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité aux sorties.

La hauteur des parties maçonnées des clôtures et limitée à 1,30 mètres en façade sur rue et à 1,50 mètres sur les limites séparatives.

La hauteur totale des clôtures est limitée à 1,50 mètres en façade sur rue et à 1,80 mètres sur les limites séparatives. Les piliers de portail peuvent être d'une hauteur supérieure. Les portails devront être implantées avec un recul minimal de 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques.

Les coffrets, compteurs, boites aux lettres doivent être intégrés dans la composition des clôtures de façon uniforme sur le secteur.

C. PRINCIPES PATRIMONIAUX ET PAYSAGERS

- Le traitement paysager entre le secteur de projet et les zones d'habitat adjacentes devra être pensé pour assurer l'intégration des nouvelles constructions dans le tissu urbain environnant ainsi qu'en lien avec les espaces agricoles.
- Les espaces extérieurs et des accès aux logements devront être traités de façon qualitative, en veillant à garantir une cohérence globale à l'échelle de l'opération (les espaces libres de constructions seront maintenus le plus possible en espaces végétalisés).
- Les différentes poches de stationnements devront faire l'objet d'un traitement paysager qualitatif. Pour garantir une gestion optimale des eaux de pluies, il convient de privilégier des aménagements perméables pour les places de stationnement.
- Une attention particulière devra être portée sur la gestion de l'interface entre les opérations et l'avenue de Verdalle. Cette attention implique la création d'un front bâti sur le secteur A, aligné sur la bande paysagère plantée afin de mettre en valeur l'entrée du centre bourg de Soual. Sur le secteur B, un muret sera créé le long de l'avenue pour donner un répondant de l'autre côté de la voie.

4/ QUALITE ENVIRONNEMENTALE ET PREVENTION DES RISQUES

A. CONTINUITES ECOLOGIQUES (RESERVOIRS ET CORRIDORS)

- Non concerné

B. GESTION DES EAUX PLUVIALES

- Les eaux pluviales seront idéalement collectées et infiltrées par des noues ou des espaces publics ouverts et participant à la qualité paysagère du projet.
- Les eaux pluviales dites « propres » (eaux de toiture notamment) seront, sauf en cas d'impossibilité technique, réutilisées ou infiltrées sur le terrain d'assiette de l'opération ou de la construction.
- La faisabilité de solutions alternatives aux bassins de rétention classiques et noues pourra être étudiée : rétention à la parcelle, chaussée réservoir, tranchée de rétention, bassins d'infiltration, espaces publics inondables …

C. GESTION DES RISQUES ET DES NUISANCES

- Non concerné

D. ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

- Les nouvelles constructions devront prendre en compte les règlementations thermiques en vigueur pour assurer un confort d'habiter. Les logements veilleront à intégrer un espace de vie extérieur (terrasse, jardin, …), exposé à l'Est, au Sud ou à l'Ouest.
- L'éclairage public, au sein de l'opération, n'est pas obligatoire. S'il est prévu, il devra être conçu pour limiter la consommation énergétique. L'installation devra permettre à la fois un changement d'intensité à certaines heures et la possibilité de « couper » un candélabre sur deux.

5/ ORGANISATIONS DES DEPLACEMENTS

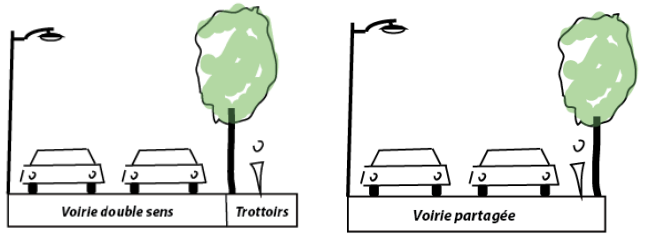
A. DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES (Y COMPRIS MODES DOUX)

- Les voies internes à l'opération devront faire l'objet d'un traitement qualitatif et être adaptées aux futures usages, en veillant à limiter leur emprise.

Secteur A	Le secteur est desservi par une voie en double sens se connectant sur la rue Granier et sur la rue de Ségarès. Les impasses sont autorisées de manière temporaire en l'attente de la réalisation de la phase suivante.
Secteur B	Le secteur est desservi par une voie en double sens se connectant sur le prolongement de la rue Granier (de l'autre côté de l'avenue de Verdalle) et sur l'impasse de Commegarie. Les impasses sont autorisées de manière temporaire en l'attente de la réalisation de la phase suivante.

- La rue Granier devra faire l'objet d'une requalification lors de la réalisation de l'OAP.
- L'ensemble des constructions projetées sera desservi par les voies nouvellement créées.
- Les voies et accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future. Pour des raisons de sécurité et de visibilité, il convient de privilégier une desserte depuis les rues de Granier et de Segarès.

Schémas illustratifs



B. BESOINS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés. Les emplacements seront suffisamment dimensionnés et facilement accessibles.
- Il est imposé la création d'une place minimum par logement et une place par tranche de 70m² de surface plancher.
- 1 place visiteurs devra être également prévue a minima dans l'aménagement de la zone par tranche de 2 lots ou constructions.

C. DESSERTE PAR LES TRANSPORTS EN COMMUN

- Les liens en modes doux vers les arrêts de bus des lignes départementales et régionales seront pris en compte.

6/ RESEAUX

A. EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes, ou à défaut, à toute autre installation d'approvisionnement en eau potable dans les conditions des règles de salubrité en vigueur.

B. ASSAINISSEMENT

Eaux usées

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les milieux naturels et notamment dans les rivières, fossés, égouts d'eaux pluviales ou tout autre milieu récepteur est interdite. Toute construction ou installation devra être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe. En l'absence d'un réseau collectif, les constructions ou installations devront être équipées d'un système d'assainissement autonome conforme aux normes en vigueur. Il doit être conçu de façon à assurer son raccordement au futur réseau collectif lorsque celui-ci n'est pas encore réalisé.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain devront permettre l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales. En cas d'absence du réseau collectif ou de réseau sous-dimensionné, les eaux pluviales seront collectées sur le terrain d'assiette du projet et leur rejet dans le réseau (canalisation ou fossé) sera différé au maximum pour limiter les risques de crues en aval.

Le rejet d'eaux autres que pluviales dans le réseau public devra faire l'objet d'une autorisation par la collectivité (à laquelle appartiennent les ouvrages) qui pourra exiger des pré-traitements.

C. ELECTRICITE ET TELECOMMUNICATIONS

Toute construction qui doit être alimentée en électricité le sera dans des conditions répondant à ses besoins.

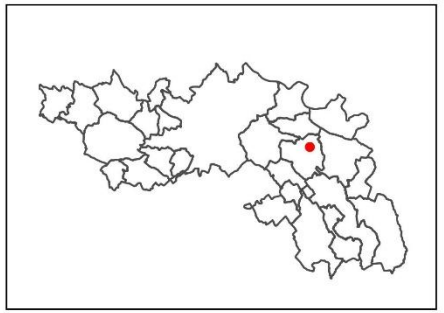
Les réseaux et branchement seront idéalement réalisés en souterrain. En cas d'impossibilité, les câbles seront scellés ou encastrés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

D. DEFENSE INCENDIE

La défense incendie devra être assurée pour les constructions futures. Si le système d'alimentation en eau n'est pas en capacité d'assurer cette défense, celle-ci devra être assurée à l'échelle de l'opération.

OAP L'Estap

215



Commune de Soual

Type d'OAP:
Type de zone du PLU: AU
Surface de l'OAP: 1.47 ha.

Légende

Périmètre de l'OAP
Simulation du bâti

Eléments surfaciques

Secteur à dominante d'habitat individuel pavillonnaire densité faible

Eléments linéaires

Haies et espaces de transition paysagère à créer
Voie de desserte locale

Eléments ponctuels

Element végétal à préserver
Arbres à implanter ou à préserver

La simulation du bâti est uniquement indicative/illustrative et n'a aucune portée règlementaire.

Maître d'ouvrage: Communauté de Communes du Sor et de l'Agout / Mission: Elaboration du PLUi / Sources: BD Topo® BD Parcellaire® BD Ortho® : Institut National de l'Information Géographique et forestière© / Réalisation: Citadia Conseil

2/ ELEMENTS DE PROGRAMMATION

A. MIXITE FONCTIONNELLE

Le secteur est à vocation mixte à dominante résidentielle et accueillera des constructions à usage de logement. Il s'agit de conforter un espace à vocation résidentielle.

Interdictions	Limitations
Les destinations et sous-destinations suivantes sont interdites	Les destinations et sous-destinations suivantes sont autorisées sous conditions décrites ci-dessous :
▪ cinéma ▪ industrie ▪ exploitation agricole et forestière	▪ Les constructions et bâtiments liés à l'artisanat et commerce de détail et au commerce de gros d'une surface plancher maximale de 300 m² sous réserve de l'application de la législation sur les installations classées et à condition qu'ils n'entraînent pour le voisinage aucune insalubrité, ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens. ▪ Les construction et bâtiments liés à l'entrepôt s'ils sont liés à l'artisanat et au commerce de détail.

B. PROGRAMMATION & ECHEANCIER D'OUVERTURE A L'URBANISATION

	Phase 1	Phase 2
1/Echéancier	L'échéancier prévisionnel permet une ouverture à l'urbanisation du secteur à court terme, à partir de l'approbation du PLU intercommunal.	
2/Modalités d'ouverture à l'urbanisation	Les constructions sont autorisées dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble. L'opération d'ensemble pourra être réalisées en 2 tranches selon les phases décrites. La réalisation de l'aménagement et des constructions associées à chacune des phases ne sera autorisée que sous réserve que ne soient pas compromis l'aménagement cohérent ou les possibilités techniques et financières d'utilisation future de l'ensemble du site à des fins urbaines.	
3/Programmation		
Forme urbaine	Logement individuel pavillonnaire de faible densité	Logement individuel pavillonnaire de faible densité
Nbre de lgts	4 à 6	6 à 8
Densité nette	8 à 10	8 à 10

- Il est attendu 10 à 14 logements, soit une densité nette moyenne de l'ordre 8 à 10 logements par hectare. Cette densité moyenne s'apprécie à l'échelle globale du secteur (des lots de plus petite taille et offrant un bâti plus resserré pourront être proposés).
- Un habitat individuel de densité faible est attendu en lien avec le schéma d'aménagement. Néanmoins, cela n'interdit pas ponctuellement de l'habitat individuel groupé/mitoyen.

C. MIXITE SOCIALE

Non règlementé

3/ QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

A. PRINCIPES D'INSERTION DANS LE TISSU ENVIRONNANT ET ORGANISATION DES CONSTRUCTIONS

Traitement des espaces partagés

- De manière générale, il conviendra de porter une réflexion sur le traitement paysager de l'ensemble du périmètre de l'OAP.
- Les espaces partagés sont limités à la voirie et à une bande paysagère le long du chemin et de l'impasse de l'Estap. Un caractère végétal de ces espaces sera donc privilégié.

Volumétrie et implantation des constructions

Hauteur des constructions :

- La hauteur maximale des constructions sera fixé au R+1

Implantation des constructions :

- L'implantation des constructions sera travaillée pour permettre la création de logements économes en énergie. Les orientations au sud seront privilégiées.

Logement individuel pavillonnaire :

- Au moins une façade des constructions principales sera implantée avec retrait de l'ordre de 5 à 20 mètres par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou à créer, priorité étant donné à la voie interne de l'opération.
- Les constructions peuvent être édifiées en retrait des limites séparatives latérales et de fond de parcelle ou sur une limite séparative latérale. En cas de retrait, celui-ci sera fixé entre 3 et 10 m par rapport à l'une des limites latérales pour permettre un éventuel redécoupage parcellaire à plus long terme.

Ces règles générales d'implantation ne concernent pas :

- Les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- Les projets d'extension et de surélévation, les constructions de second rang , ainsi que les parcelles dites en drapeau,
- Les constructions situés le long d'un espace vert ou d'un cheminement piéton,
- Les annexes qui peuvent s'implanter à l'arrière de la construction principale sans référence à l'alignement. En cas d'implantation des annexes, en limite séparative (latérale ou de fond de parcelle), leur hauteur maximale est de 4 mètres à l'égout ou au sommet de l'acrotère.

Sous réserve de justifications techniques, architecturales ou d'intégration dans le site, des implantations autres pourront être autorisées dans les cas suivants:

- Pour la préservation ou la restauration d'un élément ou d'un ensemble du patrimoine bâti
- pour la préservation d'une perspective paysagère repérée au schéma d'aménagement
- En raison d'une configuration atypique ou complexe du terrain (parcelles en angle, parcelles en cœur d'îlot, terrains à fort dénivelé, etc…),
- Pour la préservation ou la restauration d'un espace boisé, d'un alignement d'arbres, d'un élément ou d'un ensemble végétal remarquable
- Pour prendre en compte le passage de réseaux et/ou canalisations traversant la parcelle

B. PRINCIPES DE QUALITE ARCHITECTURALE

- Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne peuvent porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Les références architecturales étrangères à la région (colonnes grecques, maison basque, maisons en fustes, etc.) sont formellement proscrites et l'architecture s'inspirera plutôt des codes de l'architecture locale (cf référentiel).
- Les matériaux prévus pour être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) ne peuvent être utilisés à nus et devront être recouverts sans délais.
- Les ouvrages techniques des constructions (groupes extérieurs de chauffage, climatisation, ...) ne devront pas, sauf impossibilité technique, être perceptibles depuis les voies et espaces publiques.

FACADES

Les tons des façades, en dehors des matériaux naturels, devront être des teintes proches des teintes de l'architecture traditionnelle du village permettant une inscription au site environnant.

Les teintes vives des façades en dehors de toute conception contemporaine intégrée à l'environnement ne sont pas autorisées.

Le blanc et le noir sont interdits. Les teintes criardes et les tons vifs sont à proscrire pour les façades. Les teintes pastels seront privilégiées.

TOITURES

Les pentes des toitures neuves n'excéderont pas une pente de 35 %.

Les lignes d'égout et de faîtages devront respecter le sens le de la pente.

La tuile de terre cuite, posée à couvrant et à couvert, ou l'ardoise selon le contexte environnant, seront utilisées comme matériaux de couvertures pour les toitures en pente. D'autres métriaux pourront être acceptées dans le cadre d'une architecture contemporaine sous réserve d'une justification de l'intégration paysagère du projet dans site environnant).

L'intégration d'éléments producteurs d'eau chaude sanitaire ou d'électricité photovoltaïque devra veiller à s'intégrer au bâti (intégration dans le plan de toiture, sans surélévation).

CLOTURES

Les clôtures végétalisées sont à privilégiés et les haies devront être composées d'essences locales et diversifiées.

D'une manière générale, les clôtures, lorsqu'elles sont maçonnées, elles seront maçonnées et enduites de façon cohérente à l'échelle du quartier et de l'environnement local.

Les clôtures tant à l'alignement que sur des limites séparatives ou aux carrefours des voies ouvertes à la circulation publique, doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité aux sorties.

La hauteur des parties maçonnées des clôtures et limitée à 1,30 mètres en façade sur rue et à 1,50 mètres sur les limites séparatives.

La hauteur totale des clôtures est limitée à 1,50 mètres en façade sur rue et à 1,80 mètres sur les limites séparatives. Les piliers de portail peuvent être d'une hauteur supérieure. Les portails devront être implantées avec un recul minimal de 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques.

Les coffrets, compteurs, boites aux lettres doivent être intégrés dans la composition des clôtures de façon uniforme sur le secteur.

C. PRINCIPES PATRIMONIAUX ET PAYSAGERS

- Le traitement paysager entre le secteur de projet et les zones d'habitat adjacentes devra être pensé pour assurer l'intégration des nouvelles constructions dans le tissu urbain environnant ainsi qu'en lien avec les espaces agricoles.
- Les espaces extérieurs et des accès aux logements devront être traités de façon qualitative, en veillant à garantir une cohérence globale à l'échelle de l'opération (les espaces libres de constructions seront maintenus le plus possible en espaces végétalisés).
- Les différentes poches de stationnements devront faire l'objet d'un traitement paysager qualitatif. Pour garantir une gestion optimale des eaux de pluies, il convient de privilégier des aménagements perméables pour les places de stationnement.
- Une bande paysagère sera créée le long du chemin de l'Estap afin de réduire les nuisances de la voie et de mieux insérer l'opération dans son environnement. Les plantations de haute tige déjà existantes devront être préservées.

4/ QUALITE ENVIRONNEMENTALE ET PREVENTION DES RISQUES

A. CONTINUITES ECOLOGIQUES (RESERVOIRS ET CORRIDORS)

- Non concerné

B. GESTION DES EAUX PLUVIALES

- Les eaux pluviales seront idéalement collectées et infiltrées par des noues ou des espaces publics ouverts et participant à la qualité paysagère du projet.
- Les eaux pluviales dites « propres » (eaux de toiture notamment) seront, sauf en cas d'impossibilité technique, réutilisées ou infiltrées sur le terrain d'assiette de l'opération ou de la construction.
- La faisabilité de solutions alternatives aux bassins de rétention classiques et noues pourra être étudiée : rétention à la parcelle, chaussée réservoir, tranchée de rétention, bassins d'infiltration, espaces publics inondables …

C. GESTION DES RISQUES ET DES NUISANCES

- Non concerné

D. ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

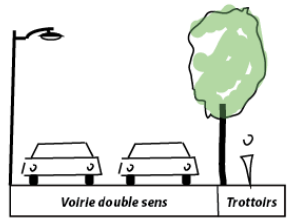
- Les nouvelles constructions devront prendre en compte les règlementations thermiques en vigueur pour assurer un confort d'habiter. Les logements veilleront à intégrer un espace de vie extérieur (terrasse, jardin, …), exposé à l'Est, au Sud ou à l'Ouest.
- L'éclairage public, au sein de l'opération, n'est pas obligatoire. S'il est prévu, il devra être conçu pour limiter la consommation énergétique. L'installation devra permettre à la fois un changement d'intensité à certaines heures et la possibilité de « couper » un candélabre sur deux.

5/ ORGANISATIONS DES DEPLACEMENTS

A. DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES (Y COMPRIS MODES DOUX)

- Les voies internes à l'opération devront faire l'objet d'un traitement qualitatif et être adaptés aux futurs usages, tout en veillant à limiter leur emprise.
- L'opération sera structurée par une voie en impasse provisoire se connectant sur le chemin de l'Estap. Le tracé de la voie devra permettre un futur développement urbain sur les parcelles situées au nord de l'opération. Un raccordement sur la voie au sud est programmé.
- L'ensemble des constructions projetées sera desservi par la voie nouvellement créée.
- Les voies et accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future.

Schéma illustratif



B. BESOINS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés. Les emplacements seront suffisamment dimensionnés et facilement accessibles.
- Il est imposé la création d'une place minimum par logement et une place par tranche de 70m² de surface plancher.
- 1 place visiteurs devra être également prévue a minima dans l'aménagement de la zone par tranche de 2 lots ou constructions.

C. DESSERTE PAR LES TRANSPORTS EN COMMUN

- Les liens en modes doux vers les arrêts de bus des lignes départementales et régionales seront pris en compte.

6/ RESEAUX

A. EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes, ou à défaut, à toute autre installation d'approvisionnement en eau potable dans les conditions des règles de salubrité en vigueur.

B. ASSAINISSEMENT

Eaux usées

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les milieux naturels et notamment dans les rivières, fossés, égouts d'eaux pluviales ou tout autre milieu récepteur est interdite. Toute construction ou installation devra être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe. En l'absence d'un réseau collectif, les constructions ou installations devront être équipées d'un système d'assainissement autonome conforme aux normes en vigueur. Il doit être conçu de façon à assurer son raccordement au futur réseau collectif lorsque celui-ci n'est pas encore réalisé.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain devront permettre l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales. En cas d'absence du réseau collectif ou de réseau sous-dimensionné, les eaux pluviales seront collectées sur le terrain d'assiette du projet et leur rejet dans le réseau (canalisation ou fossé) sera différé au maximum pour limiter les risques de crues en aval.

Le rejet d'eaux autres que pluviales dans le réseau public devra faire l'objet d'une autorisation par la collectivité (à laquelle appartiennent les ouvrages) qui pourra exiger des pré-traitements.

C. ELECTRICITE ET TELECOMMUNICATIONS

Toute construction qui doit être alimentée en électricité le sera dans des conditions répondant à ses besoins.

Les réseaux et branchement seront idéalement réalisés en souterrain. En cas d'impossibilité, les câbles seront scellés ou encastrés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

D. DEFENSE INCENDIE

La défense incendie devra être assurée pour les constructions futures. Si le système d'alimentation en eau n'est pas en capacité d'assurer cette défense, celle-ci devra être assurée à l'échelle de l'opération.

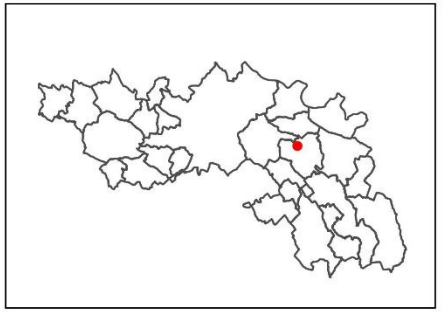
OAP Santou

216

Secteur B

Secteur A

0 50 100 m.



Commune de SOUAL

Type d'OAP: HABITAT
Type de zone du PLU: AU
Surface de l'OAP: 3.66 ha.

Légende

Périmètre de l'OAP
Simulation du bâti

Eléments surfaciques

Secteur à dominante d'habitat collectif densité faible
Secteur à dominante d'habitat individuel pavillonnaire densité faible
Secteur à dominante d'habitat individuel groupé ou mitoyen densité moyenne
Espace public et partagé végétal
Espace public et partagé minéral

Eléments linéaires

Front bâti
Haies et espaces de transition paysagère à créer
Voie secondaire
Voie de desserte locale
Réseau de promenades et modes doux

Eléments ponctuels

P Aire de stationnement privé
Arbres à implanter ou à préserver
Arbres implantés en accompagnement de la voirie

La simulation du bâti est uniquement indicative/illustrative et n'a aucune portée règlementaire.

Maître d'ouvrage: Communauté de Communes du Sor et de l'Agout / Mission: Elaboration du PLUi / Sources: BD Topo® BD Parcellaire® BD Ortho® : Institut National de l'Information Géographique et forestière© / Réalisation: Citadia Conseil

2/ ELEMENTS DE PROGRAMMATION

A. MIXITE FONCTIONNELLE

Le secteur est à vocation mixte à dominante résidentielle et accueillera des constructions à usage de logement.

Interdictions	Limitations
Les destinations et sous-destinations suivantes sont <u>interdites</u>	Les destinations et sous-destinations suivantes sont <u>autorisées sous conditions</u> décrites ci-dessous :
▪ cinéma ▪ industrie ▪ exploitation agricole et forestière	▪ Les constructions et bâtiments liés à l'artisanat et commerce de détail et au commerce de gros d'une surface plancher maximale de 300 m² sous réserve de l'application de la législation sur les installations classées et à condition qu'ils n'entraînent pour le voisinage aucune insalubrité, ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens. ▪ Les construction et bâtiments liés à l'entrepôt s'ils sont liés à l'artisanat et au commerce de détail.

B. PROGRAMMATION & ECHEANCIER D'OUVERTURE A L'URBANISATION

	Secteur A		Secteur B		
Phases	Phase 1	Phase 2	Phase 1	Phase 2	Phase 3
1/Echéancier	L'échéancier prévisionnel permet une ouverture à l'urbanisation du secteur à court terme, à partir de l'approbation du PLU intercommunal.				
2/Modalités d'ouverture à l'urbanisation	Les constructions sont autorisées dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble propre à chaque secteur. L'opération d'ensemble pourra être réalisées en 2 ou 3 tranches selon les phases décrites. La réalisation de l'aménagement et des constructions associées à chacune des phases ne sera autorisée que sous réserve que ne soient pas compromis l'aménagement cohérent ou les possibilités techniques et financières d'utilisation future de l'ensemble du site à des fins urbaines.				
3/Programmation					
Forme urbaine	(2)	(3)	(1)	(2)	(1)	(1)	(1)
Nombre de logements	6 à 10	10 à 12	2 à 4	3 à 5	12 à 17	5 à 7	7 à 9
Densité nette	25 à 35	70 à 80	15 à 25	25 à 35	8 à 12	10 à 14	10 à 14

- Il est attendu 45 à 64 logements à l'échelle de l'opération, soit une densité nette moyenne de l'ordre de 12 à 20 logements par hectare. Une mixité des formes urbaines est attendue avec :
  - ✓ entre 26 et 37 logements correspondant à un habitat individuel pavillonnaire de faible densité (densité nette moyenne de l'ordre de 8 à 16 lgt/ha)
  - ✓ entre 9 à 15 logements correspondant à un habitat individuel groupé de densité moyenne (densité nette moyenne de l'ordre de 15 à 35 lgt/ha)
  - ✓ entre 10 et 12 logements correspondant à un habitat collectif de densité moyenne (densité nette de l'ordre de 70 à 80 lgt/ha).

  Cette densité moyenne s'apprécie à l'échelle globale du secteur (des lots de plus petite taille et offrant un bâti plus resserré pourront être proposés).

C. MIXITE SOCIALE

Non règlementé

(1) Logement individuel pavillonnaire de faible densité
(2) Logement individuel pavillonnaire de moyenne densité
(3) Logement collectif de moyenne densité

3/ QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

A. PRINCIPES D'INSERTION DANS LE TISSU ENVIRONNANT ET ORGANISATION DES CONSTRUCTIONS

Traitement des espaces partagés

- De manière générale, il conviendra de porter une réflexion sur le traitement paysager de l'ensemble du périmètre de l'OAP.
- Les espaces partagés sont composés de la voirie, d'espaces publics et de bandes paysagères. Une alternance dans le traitement de l'espace public (végétal, minéral, et mixte) sera priviligié.
- Les espaces communs seront plantés.
- Les espaces publics pourront accueillir des espaces de stationnement pour répondre aux différents besoins du quartier (résidents et visiteurs).

Volumétrie et implantation des constructions

Hauteur des constructions :

- La hauteur maximale des constructions d'habitat individuel pavillonnaire sera R+1
- La hauteur maximale des constructions d'habitat individuel groupé sera R+1
- La hauteur maximale des constructions d'habitat collectif sera R+1

Implantation des constructions :

- L'implantation des constructions sera travaillée pour permettre la création de logements économes en énergie. Les orientations au sud seront privilégiées.

Logement collectif

- Au moins une façade des constructions principales sera implantéepar rapport à l'alignement aux voies et emprises publiques ou avec un retrait maximal de l'ordre de 5 m.
- Les constructions peuvent être édifiées en retrait des limites séparatives latérales et de fond de parcelle ou sur une limite séparative latérale. En cas de retrait, celui-ci sera au minimum de 10 m.

Logement individuel groupé :

- Au moins une façade des constructions principales sera implantée à l'alignement ou avec un retrait de l'ordre de 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques.
- Les constructions principales seront implantées sur une limite séparative latérale. Une mitoyenneté des constructions par le garage est priviligiée. Idéalement, la continuité urbaine sera limitée à trois logements consécutifs de manière à assurer une perméabilité du bâti comme indiqué sur le schéma d'aménagement.

Logement individuel pavillonnaire :

- Au moins une façade des constructions principales sera implantée à l'alignement ou avec un retrait maximal de l'ordre de 10 mètres par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou à créer, priorité étant donné à la voie interne de l'opération.
- Les constructions peuvent être édifiées en retrait des limites séparatives latérales et de fond de parcelle ou sur une limite séparative latérale. En cas de retrait, celui-ci sera fixé entre 3 et 10 m par rapport à l'une des limites latérales pour permettre un éventuel redécoupage parcellaire à plus long terme.

Ces règles générales d'implantation ne concernent pas :

- Les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- Les projets d'extension et de surélévation, les constructions de second rang , ainsi que les parcelles dites en drapeau,
- Les constructions situés le long d'un espace vert ou d'un cheminement piéton,
- Les annexes qui peuvent s'implanter à l'arrière de la construction principale sans référence à l'alignement. En cas d'implantation des annexes, en limite séparative (latérale ou de fond de parcelle), leur hauteur maximale est de 4 mètres à l'égout ou au sommet de l'acrotère.

Sous réserve de justifications techniques, architecturales ou d'intégration dans le site, des implantations autres pourront être autorisées dans les cas suivants:

- Pour la préservation ou la restauration d'un élément ou d'un ensemble du patrimoine bâti
- pour la préservation d'une perspective paysagère repérée au schéma d'aménagement
- En raison d'une configuration atypique ou complexe du terrain (parcelles en angle, parcelles en cœur d'îlot, terrains à fort dénivelé, etc…),
- Pour la préservation ou la restauration d'un espace boisé, d'un alignement d'arbres, d'un élément ou d'un ensemble végétal remarquable
- Pour prendre en compte le passage de réseaux et/ou canalisations traversant la parcelle

B. PRINCIPES DE QUALITE ARCHITECTURALE

- Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne peuvent porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Les références architecturales étrangères à la région (colonnes grecques, maison basque, maisons en fustes, etc.) sont formellement proscrites et l'architecture s'inspirera plutôt des codes de l'architecture locale (cf référentiel).
- Les matériaux prévus pour être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) ne peuvent être utilisés à nus et devront être recouverts sans délais.
- Les ouvrages techniques des constructions (groupes extérieurs de chauffage, climatisation, ...) ne devront pas, sauf impossibilité technique, être perceptibles depuis les voies et espaces publiques.

FACADES

Les tons des façades, en dehors des matériaux naturels, devront être des teintes proches des teintes de l'architecture traditionnelle du village permettant une inscription au site environnant.

Les teintes vives des façades en dehors de toute conception contemporaine intégrée à l'environnement ne sont pas autorisées.

Le blanc et le noir sont interdits. Les teintes criardes et les tons vifs sont à proscrire pour les façades. Les teintes pastels seront privilégiées.

TOITURES

Les pentes des toitures neuves n'excéderont pas une pente de 35 %.

Les lignes d'égout et de faîtages devront respecter le sens le de la pente.

La tuile de terre cuite, posée à couvrant et à couvert, ou l'ardoise selon le contexte environnant, seront utilisées comme matériaux de couvertures pour les toitures en pente. D'autres métriaux pourront être acceptées dans le cadre d'une architecture contemporaine sous réserve d'une justification de l'intégration paysagère du projet dans site environnant).

L'intégration d'éléments producteurs d'eau chaude sanitaire ou d'électricité photovoltaïque devra veiller à s'intégrer au bâti (intégration dans le plan de toiture, sans surélévation).

CLOTURES

Les clôtures végétalisées sont à privilégiés et les haies devront être composées d'essences locales et diversifiées.

D'une manière générale, les clôtures, lorsqu'elles sont maçonnées, elles seront maçonnées et enduites de façon cohérente à l'échelle du quartier et de l'environnement local.

Les clôtures tant à l'alignement que sur des limites séparatives ou aux carrefours des voies ouvertes à la circulation publique, doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité aux sorties.

La hauteur des parties maçonnées des clôtures et limitée à 1,30 mètres en façade sur rue et à 1,50 mètres sur les limites séparatives.

La hauteur totale des clôtures est limitée à 1,50 mètres en façade sur rue et à 1,80 mètres sur les limites séparatives. Les piliers de portail peuvent être d'une hauteur supérieure. Les portails devront être implantées avec un recul minimal de 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques.

Les coffrets, compteurs, boites aux lettres doivent être intégrés dans la composition des clôtures de façon uniforme sur le secteur.

C. PRINCIPES PATRIMONIAUX ET PAYSAGERS

- Le traitement paysager entre le secteur de projet et les zones d'habitat adjacentes devra être pensé pour assurer l'intégration des nouvelles constructions dans le tissu urbain environnant ainsi qu'en lien avec les espaces agricoles.
- Les espaces extérieurs et des accès aux logements devront être traités de façon qualitative, en veillant à garantir une cohérence globale à l'échelle de l'opération (les espaces libres de constructions seront maintenus le plus possible en espaces végétalisés).
- Les différentes poches de stationnements devront faire l'objet d'un traitement paysager qualitatif. Pour garantir une gestion optimale des eaux de pluies, il convient de privilégier des aménagements perméables pour les places de stationnement.

4/ QUALITE ENVIRONNEMENTALE ET PREVENTION DES RISQUES

A. CONTINUITES ECOLOGIQUES (RESERVOIRS ET CORRIDORS)

- Non concerné

B. GESTION DES EAUX PLUVIALES

- Les eaux pluviales seront idéalement collectées et infiltrées par des noues ou des espaces publics ouverts et participant à la qualité paysagère du projet.
- Les eaux pluviales dites « propres » (eaux de toiture notamment) seront, sauf en cas d'impossibilité technique, réutilisées ou infiltrées sur le terrain d'assiette de l'opération ou de la construction.
- La faisabilité de solutions alternatives aux bassins de rétention classiques et noues pourra être étudiée : rétention à la parcelle, chaussée réservoir, tranchée de rétention, bassins d'infiltration, espaces publics inondables …

C. GESTION DES RISQUES ET DES NUISANCES

- Non concerné

D. ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

- Les nouvelles constructions devront prendre en compte les règlementations thermiques en vigueur pour assurer un confort d'habiter. Les logements veilleront à intégrer un espace de vie extérieur (terrasse, jardin, …), exposé à l'Est, au Sud ou à l'Ouest.
- L'éclairage public, au sein de l'opération, n'est pas obligatoire. S'il est prévu, il devra être conçu pour limiter la consommation énergétique. L'installation devra permettre à la fois un changement d'intensité à certaines heures et la possibilité de « couper » un candélabre sur deux.

5/ ORGANISATIONS DES DEPLACEMENTS

A. DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES (Y COMPRIS MODES DOUX)

- Les voies internes à l'opération devront faire l'objet d'un traitement qualitatif et être adaptées aux futurs usages, en veillant à limiter leur emprise.

Secteur A

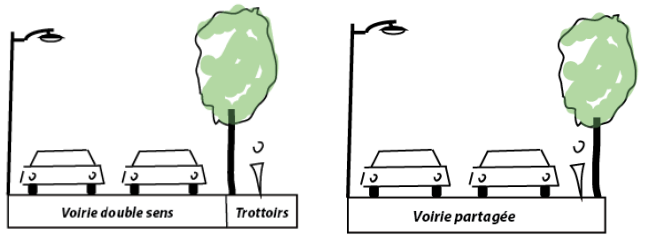
Le secteur sera desservi par une voie en double sens se connectant sur la rue du Lauraguais et sur le chemin de Santou. Une impasse pourra être créée de manière provisoire en l'attente de la réalisation de la phase suivante.

Secteur B

Le secteur est desservi par une voie se connectant sur le chemin de Santou et formant un bouclage avec celle-ci pour la phase 1. Cette voie sera complétée par une voie de desserte locale en double sens débouchant sur la rue du Lauraguais. Pour la phase 2, cette voie se prolongera pour permettre un développement futur à l'est de l'opération.

- L'ensemble du secteur sera maillé par des cheminements doux (pointillés verts).
- L'ensemble des constructions projetées sera desservi par les voies nouvellement créées.
- Les voies et accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future.

Schémas illustratifs



B. BESOINS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés. Les emplacements seront suffisamment dimensionnés et facilement accessibles.
- Il est imposé la création d'une place minimum par logement et une place par tranche de 70m² de surface plancher.
- 1 place visiteurs devra être également prévue a minima dans l'aménagement de la zone par tranche de 2 lots ou constructions.

C. DESSERTE PAR LES TRANSPORTS EN COMMUN

- Les liens en modes doux vers les arrêts de bus des lignes départementales et régionales seront pris en compte.

6/ RESEAUX

A. EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes, ou à défaut, à toute autre installation d'approvisionnement en eau potable dans les conditions des règles de salubrité en vigueur.

B. ASSAINISSEMENT

Eaux usées

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les milieux naturels et notamment dans les rivières, fossés, égouts d'eaux pluviales ou tout autre milieu récepteur est interdite. Toute construction ou installation devra être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe. En l'absence d'un réseau collectif, les constructions ou installations devront être équipées d'un système d'assainissement autonome conforme aux normes en vigueur. Il doit être conçu de façon à assurer son raccordement au futur réseau collectif lorsque celui-ci n'est pas encore réalisé.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain devront permettre l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales. En cas d'absence du réseau collectif ou de réseau sous-dimensionné, les eaux pluviales seront collectées sur le terrain d'assiette du projet et leur rejet dans le réseau (canalisation ou fossé) sera différé au maximum pour limiter les risques de crues en aval.

Le rejet d'eaux autres que pluviales dans le réseau public devra faire l'objet d'une autorisation par la collectivité (à laquelle appartiennent les ouvrages) qui pourra exiger des pré-traitements.

C. ELECTRICITE ET TELECOMMUNICATIONS

Toute construction qui doit être alimentée en électricité le sera dans des conditions répondant à ses besoins.

Les réseaux et branchement seront idéalement réalisés en souterrain. En cas d'impossibilité, les câbles seront scellés ou encastrés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

D. DEFENSE INCENDIE

La défense incendie devra être assurée pour les constructions futures. Si le système d'alimentation en eau n'est pas en capacité d'assurer cette défense, celle-ci devra être assurée à l'échelle de l'opération.

La simulation du bâti est uniquement indicative/illustrative et n'a aucune portée règlementaire.

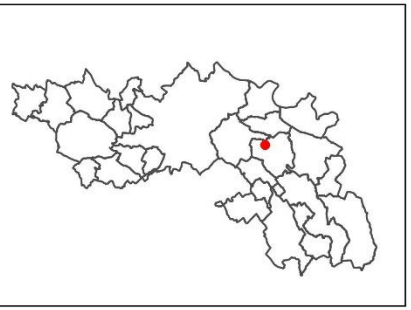
OAP Soulet

217

Secteur A

Secteur B

0 50 100 m.



Commune de SOUAL

Type d'OAP: MIXTE
Type de zone du PLU: AU
Surface de l'OAP: 3.91 ha.

Légende

Périmètre de l'OAP
Simulation du bâti

Eléments surfaciques

Secteur à dominante d'habitat collectif densité faible
Secteur à dominante d'habitat individuel pavillonnaire densité faible
Secteur à dominante d'habitat individuel groupé ou mitoyen densité moyenne
Secteur d'équipements
Secteur de mixité fonctionnelle
Espace public et partagé végétal
Espace de nature à créer ou à préserver

Eléments linéaires

Front bâti
Haies et espaces de transition paysagère à créer
Voie principale
Voie secondaire
Voie de desserte locale
Voie de desserte locale
Réseau de promenades et modes doux
Perméabilité bâti

Eléments ponctuels

Aire de retournement
Aire de stationnement privé
Aire de stationnement public
Arbres à implanter ou à préserver
Arbres implantés en accompagnement de la voirie
Mutualisation des entrées

Phasage

Maître d'ouvrage: Communauté de Communes du Sor et de l'Agout / Mission: Elaboration du PLUi / Sources: BD Topo® BD Parcellaire® BD Ortho® : Institut National de l'Information Géographique et forestière© / Réalisation: Citadia Conseil

2/ ELEMENTS DE PROGRAMMATION

A. MIXITE FONCTIONNELLE

Le secteur est à vocation mixte à dominante résidentielle et accueillera des constructions à usage de logement et un secteur à mixité fonctionnelle comprenant a minima des activités économiques et pouvant comprendre des logements à l'étage (secteur A).
Le secteur C est dédié aux équipements et services.

Interdictions	Limitations
Les destinations et sous-destinations suivantes sont interdites	Les destinations et sous-destinations suivantes sont autorisées sous conditions décrites ci-dessous :
▪ cinéma ▪ industrie ▪ exploitation agricole et forestière	▪ Les constructions et bâtiments liés à l'artisanat et commerce de détail et au commerce de gros d'une surface plancher maximale de 300 m² sous réserve de l'application de la législation sur les installations classées et à condition qu'ils n'entraînent pour le voisinage aucune insalubrité, ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens. ▪ Les construction et bâtiments liés à l'entrepôt s'ils sont liés à l'artisanat et au commerce de détail.

B. PROGRAMMATION & ECHEANCIER D'OUVERTURE A L'URBANISATION

	Secteur A		Secteur B	
Phases	Phase 1	Phase 2	Phase 1	Phase 2
1/Echéancier	L'échéancier prévisionnel permet une ouverture à l'urbanisation du secteur à court terme, à partir de l'approbation du PLU intercommunal.			
2/Modalités d'ouverture à l'urbanisation	Les constructions sont autorisées dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble propre à chaque secteur. L'opération d'ensemble pourra être réalisées en 2 tranches selon les phases décrites. La réalisation de l'aménagement et des constructions associées à chacune des phases ne sera autorisée que sous réserve que ne soient pas compromis l'aménagement cohérent ou les possibilités techniques et financières d'utilisation future de l'ensemble du site à des fins urbaines.			
3/Programmation				
Forme urbaine	(1)	(3)	(4)	(3)	(4)	(1)	(2)	(3)	(1)
Nombre de logements	1 à 2	7 à 10	2 à 3	9 à 13	1 à 3	2 à 3	3 à 5	11 à 17	7 à 9
Densité nette	10 à 18	50 à 75	10 à 18	50 à 75	10 à 18	10 à 14	15 à 25	50 à 75	12 à 18

- Il est attendu 43 à 65 logements à l'échelle de l'opération, soit une densité nette moyenne de l'ordre de 18 à 26 logements par hectare. Une mixité des formes urbaines est attendue avec :
  - ✓ entre 10 à 2 logements correspondant à un habitat individuel pavillonnaire de faible densité (densité nette moyenne de l'ordre de 10 à 18 lgt/ha)
  - ✓ entre 3 à 5 logements correspondant à un habitat individuel groupé de densité moyenne (densité nette moyenne de l'ordre de 15 à 25 lgt/ha)
  - ✓ entre 27 et 40 logements correspondant à un habitat collectif de densité moyenne (densité nette de l'ordre de 50 à 75 lgt/ha).
  - ✓ Entre 3 et 6 logements correspondant à des logements pouvant être situés en secteurs de mixité fonctionnelle avec habitation à l'étage (densité nette de l'ordre de 10 à 18 lgt/ha)

  Cette densité moyenne s'apprécie à l'échelle globale du secteur (des lots de plus petite taille et offrant un bâti plus resserré pourront être proposés).

(1) Logement individuel pavillonnaire de faible densité
(2) Logement individuel pavillonnaire de moyenne densité
(3) Logement collectif de moyenne densité
(4) Secteur mixité fonctionnelle (économie/habitat en étage)

C. MIXITE SOCIALE

Non règlementé

3/ QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

A. PRINCIPES D'INSERTION DANS LE TISSU ENVIRONNANT ET ORGANISATION DES CONSTRUCTIONS

Traitement des espaces partagés

- De manière générale, il conviendra de porter une réflexion sur le traitement paysager de l'ensemble du périmètre de l'OAP.
- Les espaces partagés sont composés de la voirie, d'espaces publics et de bandes paysagères. Un caractère végétal de ces espaces sera priviligié.
- Les espaces communs seront plantés.
- Les espaces publics pourront accueillir des espaces de stationnement pour répondre aux différents besoins du quartier (résidents et visiteurs).

Volumétrie et implantation des constructions

Hauteur des constructions :

- La hauteur maximale des constructions d'habitat individuel pavillonnaire sera R+1
- La hauteur maximale des constructions d'habitat individuel groupé sera R+1
- La hauteur maximale des constructions d'habitat collectif sera R+2
- La hauteur maximale des constructions à mixité fonctionnelle comprenant des logements sera R+2
- La hauteur maximale des constructions d'équipements et de services sera R+2

Implantation des constructions :

- L'implantation des constructions sera travaillée pour permettre la création de logements économes en énergie. Les orientations au sud seront privilégiées.

Logement collectif /Construction à mixité fonctionnelle

- Au moins une façade des constructions principales sera implantéepar rapport à l'alignement aux voies et emprises publiques ou avec un retrait maximal de l'ordre de 5 m.
- Les constructions peuvent être édifiées en retrait des limites séparatives latérales et de fond de parcelle ou sur une limite séparative latérale. En cas de retrait, celui-ci sera au minimum de 10 m.

Logement individuel groupé :

- Au moins une façade des constructions principales sera implantée à l'alignement ou avec un retrait de l'ordre de 10 mètres par rapport aux voies et emprises publiques. Un alignement est imposé pour le secteur A.
- Les constructions principales seront implantées sur une limite séparative latérale. Une mitoyenneté des constructions par le garage est priviligiée. Idéalement, la continuité urbaine sera limitée à trois logements consécutifs de manière à assurer une perméabilité du bâti comme indiqué sur le schéma d'aménagement.

Logement individuel pavillonnaire :

- Au moins une façade des constructions principales sera implantée à l'alignement ou avec un retrait maximal de l'ordre de 10 mètres par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou à créer, priorité étant donné à la voie interne de l'opération.
- Les constructions peuvent être édifiées en retrait des limites séparatives latérales et de fond de parcelle ou sur une limite séparative latérale. En cas de retrait, celui-ci sera fixé entre 3 et 10 m par rapport à l'une des limites latérales pour permettre un éventuel redécoupage parcellaire à plus long terme.

Ces règles générales d'implantation ne concernent pas :

- Les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- Les projets d'extension et de surélévation, les constructions de second rang , ainsi que les parcelles dites en drapeau,
- Les constructions situés le long d'un espace vert ou d'un cheminement piéton,
- Les annexes qui peuvent s'implanter à l'arrière de la construction principale sans référence à l'alignement. En cas d'implantation des annexes, en limite séparative (latérale ou de fond de parcelle), leur hauteur maximale est de 4 mètres à l'égout ou au sommet de l'acrotère.

Sous réserve de justifications techniques, architecturales ou d'intégration dans le site, des implantations autres pourront être autorisées dans les cas suivants:

- Pour la préservation ou la restauration d'un élément ou d'un ensemble du patrimoine bâti
- pour la préservation d'une perspective paysagère repérée au schéma d'aménagement
- En raison d'une configuration atypique ou complexe du terrain (parcelles en angle, parcelles en cœur d'îlot, terrains à fort dénivelé, etc…),
- Pour la préservation ou la restauration d'un espace boisé, d'un alignement d'arbres, d'un élément ou d'un ensemble végétal remarquable
- Pour prendre en compte le passage de réseaux et/ou canalisations traversant la parcelle

B. PRINCIPES DE QUALITE ARCHITECTURALE

- Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne peuvent porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Les références architecturales étrangères à la région (colonnes grecques, maison basque, maisons en fustes, etc.) sont formellement proscrites et l'architecture s'inspirera plutôt des codes de l'architecture locale (cf référentiel).
- Les matériaux prévus pour être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) ne peuvent être utilisés à nus et devront être recouverts sans délais.
- Les ouvrages techniques des constructions (groupes extérieurs de chauffage, climatisation, ...) ne devront pas, sauf impossibilité technique, être perceptibles depuis les voies et espaces publiques.

FACADES

Les tons des façades, en dehors des matériaux naturels, devront être des teintes proches des teintes de l'architecture traditionnelle du village permettant une inscription au site environnant.

Les teintes vives des façades en dehors de toute conception contemporaine intégrée à l'environnement ne sont pas autorisées.

Le blanc et le noir sont interdits. Les teintes criardes et les tons vifs sont à proscrire pour les façades. Les teintes pastels seront privilégiées.

TOITURES

Les pentes des toitures neuves n'excéderont pas une pente de 35 %.

Les lignes d'égout et de faîtages devront respecter le sens le de la pente.

La tuile de terre cuite, posée à couvrant et à couvert, ou l'ardoise selon le contexte environnant, seront utilisées comme matériaux de couvertures pour les toitures en pente. D'autres métriaux pourront être acceptées dans le cadre d'une architecture contemporaine sous réserve d'une justification de l'intégration paysagère du projet dans site environnant).

L'intégration d'éléments producteurs d'eau chaude sanitaire ou d'électricité photovoltaïque devra veiller à s'intégrer au bâti (intégration dans le plan de toiture, sans surélévation).

CLOTURES

Les clôtures végétalisées sont à privilégiés et les haies devront être composées d'essences locales et diversifiées.

D'une manière générale, les clôtures, lorsqu'elles sont maçonnées, elles seront maçonnées et enduites de façon cohérente à l'échelle du quartier et de l'environnement local.

Les clôtures tant à l'alignement que sur des limites séparatives ou aux carrefours des voies ouvertes à la circulation publique, doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité aux sorties.

La hauteur des parties maçonnées des clôtures et limitée à 1,30 mètres en façade sur rue et à 1,50 mètres sur les limites séparatives.

La hauteur totale des clôtures est limitée à 1,50 mètres en façade sur rue et à 1,80 mètres sur les limites séparatives. Les piliers de portail peuvent être d'une hauteur supérieure. Les portails devront être implantées avec un recul minimal de 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques.

Les coffrets, compteurs, boites aux lettres doivent être intégrés dans la composition des clôtures de façon uniforme sur le secteur.

C. PRINCIPES PATRIMONIAUX ET PAYSAGERS

- Le traitement paysager entre le secteur de projet et les zones d'habitat adjacentes devra être pensé pour assurer l'intégration des nouvelles constructions dans le tissu urbain environnant ainsi qu'en lien avec les espaces agricoles.
- Les espaces extérieurs et des accès aux logements devront être traités de façon qualitative, en veillant à garantir une cohérence globale à l'échelle de l'opération (les espaces libres de constructions seront maintenus le plus possible en espaces végétalisés).
- Les différentes poches de stationnements devront faire l'objet d'un traitement paysager qualitatif. Pour garantir une gestion optimale des eaux de pluies, il convient de privilégier des aménagements perméables pour les places de stationnement.

4/ QUALITE ENVIRONNEMENTALE ET PREVENTION DES RISQUES

A. CONTINUITES ECOLOGIQUES (RESERVOIRS ET CORRIDORS)

- Non concerné

B. GESTION DES EAUX PLUVIALES

- Les eaux pluviales seront idéalement collectées et infiltrées par des noues ou des espaces publics ouverts et participant à la qualité paysagère du projet.
- Les eaux pluviales dites « propres » (eaux de toiture notamment) seront, sauf en cas d'impossibilité technique, réutilisées ou infiltrées sur le terrain d'assiette de l'opération ou de la construction.
- La faisabilité de solutions alternatives aux bassins de rétention classiques et noues pourra être étudiée : rétention à la parcelle, chaussée réservoir, tranchée de rétention, bassins d'infiltration, espaces publics inondables …

C. GESTION DES RISQUES ET DES NUISANCES

- Non concerné

D. ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

- Les nouvelles constructions devront prendre en compte les règlementations thermiques en vigueur pour assurer un confort d'habiter. Les logements veilleront à intégrer un espace de vie extérieur (terrasse, jardin, …), exposé à l'Est, au Sud ou à l'Ouest.
- L'éclairage public, au sein de l'opération, n'est pas obligatoire. S'il est prévu, il devra être conçu pour limiter la consommation énergétique. L'installation devra permettre à la fois un changement d'intensité à certaines heures et la possibilité de « couper » un candélabre sur deux.

5/ ORGANISATIONS DES DEPLACEMENTS

A. DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES (Y COMPRIS MODES DOUX)

- Les voies internes à l'opération devront faire l'objet d'un traitement qualitatif (voie végétalisée), en veillant à limiter leur emprise.

Secteur A

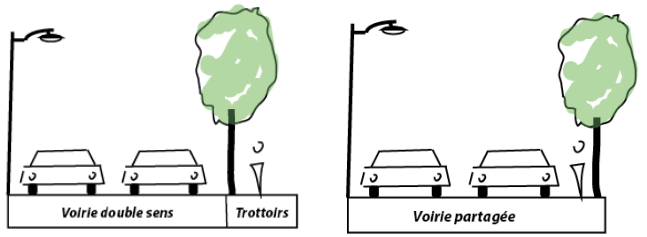
Le secteur sera desservi par une voie en double sens se connectant sur la route de Soulet et formant une boucle avec celle-ci. Une voie de desserte locale permettra un accès sur la D926.

Secteur B

Le secteur est desservi par la route de Soulet. Seule la phase 2 nécessite la création d'une voirie avec une voie de desserte locale en impasse et avec une aire de retournement.

- L'ensemble du secteur sera maillé par des cheminements doux (pointillés verts).
- Une bande enherbée assurera la possibilité de créer une voie à long terme afin de pouvoir urbaniser les parcelles situées à l'ouest de l'opération.
- L'ensemble des constructions projetées sera desservi par les voies nouvellement créées.
- Les voies et accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future. Les futurs aménagements et constructions ne devront pas impacter les conditions de visibilité et de sécurité au regard de la présence d'arbres d'alignements.

Schémas illustratifs



B. BESOINS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés. Les emplacements seront suffisamment dimensionnés et facilement accessibles.
- Il est imposé la création d'une place minimum par logement et une place par tranche de 70m² de surface plancher.
- 1 place visiteurs devra être également prévue a minima dans l'aménagement de la zone par tranche de 2 lots ou constructions.

C. DESSERTE PAR LES TRANSPORTS EN COMMUN

- Les liens en modes doux vers les arrêts de bus des lignes départementales et régionales seront pris en compte.

6/ RESEAUX

A. EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes, ou à défaut, à toute autre installation d'approvisionnement en eau potable dans les conditions des règles de salubrité en vigueur.

B. ASSAINISSEMENT

Eaux usées

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les milieux naturels et notamment dans les rivières, fossés, égouts d'eaux pluviales ou tout autre milieu récepteur est interdite. Toute construction ou installation devra être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe. En l'absence d'un réseau collectif, les constructions ou installations devront être équipées d'un système d'assainissement autonome conforme aux normes en vigueur. Il doit être conçu de façon à assurer son raccordement au futur réseau collectif lorsque celui-ci n'est pas encore réalisé.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain devront permettre l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales. En cas d'absence du réseau collectif ou de réseau sous-dimensionné, les eaux pluviales seront collectées sur le terrain d'assiette du projet et leur rejet dans le réseau (canalisation ou fossé) sera différé au maximum pour limiter les risques de crues en aval.

Le rejet d'eaux autres que pluviales dans le réseau public devra faire l'objet d'une autorisation par la collectivité (à laquelle appartiennent les ouvrages) qui pourra exiger des pré-traitements.

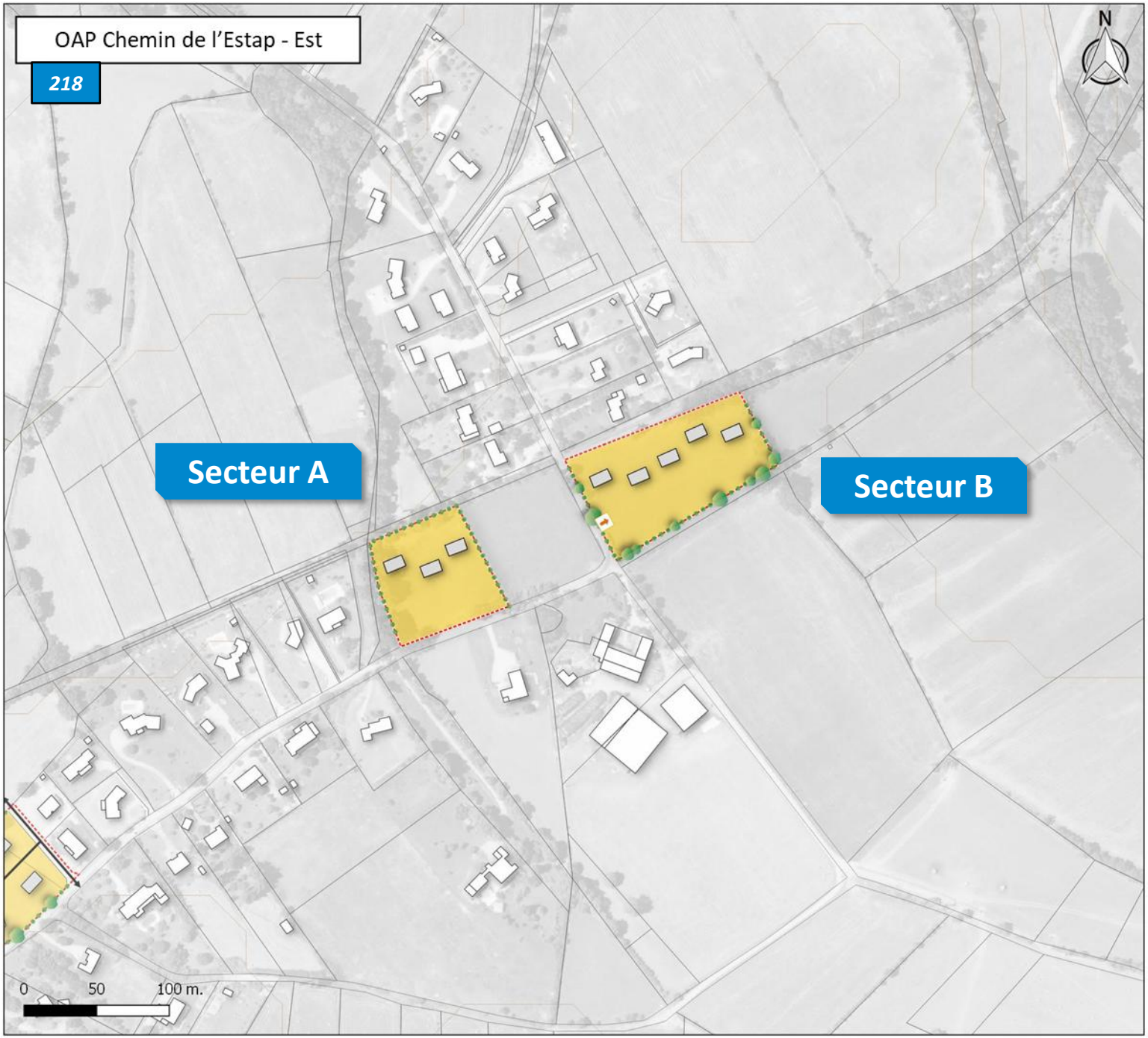
C. ELECTRICITE ET TELECOMMUNICATIONS

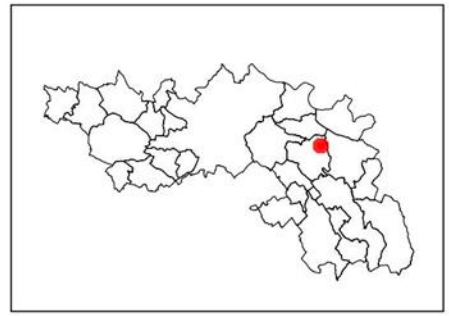
Toute construction qui doit être alimentée en électricité le sera dans des conditions répondant à ses besoins.

Les réseaux et branchement seront idéalement réalisés en souterrain. En cas d'impossibilité, les câbles seront scellés ou encastrés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

D. DEFENSE INCENDIE

La défense incendie devra être assurée pour les constructions futures. Si le système d'alimentation en eau n'est pas en capacité d'assurer cette défense, celle-ci devra être assurée à l'échelle de l'opération.





Commune de SOUAL

Type d'OAP:
Type de zone du PLU: AU
Surface de l'OAP: 1.43 ha.

Légende

- Périmètre de l'OAP
- Simulation du bâti

Eléments surfaciques

- Secteur à dominante d'habitat individuel pavillonnaire densité faible

Eléments linéaires

- Haies et espaces de transition paysagère à créer

Eléments ponctuels

- Arbres à implanter ou à préserver
- Mutualisation des entrées

La simulation du bâti est uniquement indicative/illustrative et n'a aucune portée règlementaire.

Maître d'ouvrage: Communauté de Communes du Sor et de l'Agout / Mission: Elaboration du PLUi / Sources: BD Topo® BD Parcellaire® BD Ortho® : Institut National de l'Information Géographique et forestière© / Réalisation: Citadia Conseil le 19/11/2018

2/ ELEMENTS DE PROGRAMMATION

A. MIXITE FONCTIONNELLE

Le secteur est à vocation mixte à dominante résidentielle et accueillera des constructions à usage de logement. Il s'agit de conforter un espace à vocation résidentielle.

Interdictions	Limitations
Les destinations et sous-destinations suivantes sont interdites	Les destinations et sous-destinations suivantes sont autorisées sous conditions décrites ci-dessous :
▪ cinéma ▪ industrie ▪ exploitation agricole et forestière	▪ Les constructions et bâtiments liés à l'artisanat et commerce de détail et au commerce de gros d'une surface plancher maximale de 300 m² sous réserve de l'application de la législation sur les installations classées et à condition qu'ils n'entraînent pour le voisinage aucune insalubrité, ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens. ▪ Les construction et bâtiments liés à l'entrepôt s'ils sont liés à l'artisanat et au commerce de détail.

B. PROGRAMMATION & ECHEANCIER D'OUVERTURE A L'URBANISATION

	Secteurs	
	Secteur A	Secteur B
1/Echéancier	L'échéancier prévisionnel permet une ouverture à l'urbanisation du secteur à court terme, à partir de l'approbation du PLU intercommunal.	
2/Modalités d'ouverture à l'urbanisation	Les constructions sont autorisées au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par la présente OAP	
3/Programmation		
Forme urbaine	Logement individuel pavillonnaire de faible densité	Logement individuel pavillonnaire de faible densité
Nombre de logements	2 à 4	4 à 6
Densité nette	2 à 5	5 à 7

- Il est attendu 6 à 10 logements, soit une densité nette moyenne de l'ordre 4 à 8 logements par hectare. Cette densité moyenne s'apprécie à l'échelle globale du secteur (des lots de plus petite taille et offrant un bâti plus resserré pourront être proposés).
- Un habitat individuel de densité faible est attendu en lien avec le schéma d'aménagement. Néanmoins, cela n'interdit pas ponctuellement de l'habitat individuel groupé/mitoyen.

C. MIXITE SOCIALE

Non règlementé

3/ QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

A. PRINCIPES D'INSERTION DANS LE TISSU ENVIRONNANT ET ORGANISATION DES CONSTRUCTIONS

Traitement des espaces partagés

- De manière générale, il conviendra de porter une réflexion sur le traitement paysager de l'ensemble du périmètre de l'OAP.

Volumétrie et implantation des constructions

Hauteur des constructions :

- La hauteur maximale des constructions sera fixé au R+1

Implantation des constructions :

- L'implantation des constructions sera travaillée pour permettre la création de logements économes en énergie. Les orientations au sud seront privilégiées.

Logement individuel pavillonnaire :

- Au moins une façade des constructions principales sera implantée avec retrait de l'ordre de 5 à 20 mètres par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou à créer, priorité étant donné à la voie interne de l'opération.
- Les constructions peuvent être édifiées en retrait des limites séparatives latérales et de fond de parcelle ou sur une limite séparative latérale. En cas de retrait, celui-ci sera fixé entre 3 et 10 m par rapport à l'une des limites latérales pour permettre un éventuel redécoupage parcellaire à plus long terme.

Ces règles générales d'implantation ne concernent pas :

- Les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- Les projets d'extension et de surélévation, les constructions de second rang , ainsi que les parcelles dites en drapeau,
- Les constructions situés le long d'un espace vert ou d'un cheminement piéton,
- Les annexes qui peuvent s'implanter à l'arrière de la construction principale sans référence à l'alignement. En cas d'implantation des annexes, en limite séparative (latérale ou de fond de parcelle), leur hauteur maximale est de 4 mètres à l'égout ou au sommet de l'acrotère.

Sous réserve de justifications techniques, architecturales ou d'intégration dans le site, des implantations autres pourront être autorisées dans les cas suivants:

- Pour la préservation ou la restauration d'un élément ou d'un ensemble du patrimoine bâti
- pour la préservation d'une perspective paysagère repérée au schéma d'aménagement
- En raison d'une configuration atypique ou complexe du terrain (parcelles en angle, parcelles en cœur d'îlot, terrains à fort dénivelé, etc…),
- Pour la préservation ou la restauration d'un espace boisé, d'un alignement d'arbres, d'un élément ou d'un ensemble végétal remarquable
- Pour prendre en compte le passage de réseaux et/ou canalisations traversant la parcelle

B. PRINCIPES DE QUALITE ARCHITECTURALE

- Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne peuvent porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Les références architecturales étrangères à la région (colonnes grecques, maison basque, maisons en fustes, etc.) sont formellement proscrites et l'architecture s'inspirera plutôt des codes de l'architecture locale (cf référentiel).
- Les matériaux prévus pour être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) ne peuvent être utilisés à nus et devront être recouverts sans délais.
- Les ouvrages techniques des constructions (groupes extérieurs de chauffage, climatisation, ...) ne devront pas, sauf impossibilité technique, être perceptibles depuis les voies et espaces publiques.

FACADES

Les tons des façades, en dehors des matériaux naturels, devront être des teintes proches des teintes de l'architecture traditionnelle du village permettant une inscription au site environnant.

Les teintes vives des façades en dehors de toute conception contemporaine intégrée à l'environnement ne sont pas autorisées.

Le blanc et le noir sont interdits. Les teintes criardes et les tons vifs sont à proscrire pour les façades. Les teintes pastels seront privilégiées.

TOITURES

Les pentes des toitures neuves n'excéderont pas une pente de 35 %.

Les lignes d'égout et de faîtages devront respecter le sens le de la pente.

La tuile de terre cuite, posée à couvrant et à couvert, ou l'ardoise selon le contexte environnant, seront utilisées comme matériaux de couvertures pour les toitures en pente. D'autres métriaux pourront être acceptées dans le cadre d'une architecture contemporaine sous réserve d'une justification de l'intégration paysagère du projet dans site environnant).

L'intégration d'éléments producteurs d'eau chaude sanitaire ou d'électricité photovoltaïque devra veiller à s'intégrer au bâti (intégration dans le plan de toiture, sans surélévation).

CLOTURES

Les clôtures végétalisées sont à privilégiés et les haies devront être composées d'essences locales et diversifiées.

D'une manière générale, les clôtures, lorsqu'elles sont maçonnées, elles seront maçonnées et enduites de façon cohérente à l'échelle du quartier et de l'environnement local.

Les clôtures tant à l'alignement que sur des limites séparatives ou aux carrefours des voies ouvertes à la circulation publique, doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité aux sorties.

La hauteur des parties maçonnées des clôtures et limitée à 1,30 mètres en façade sur rue et à 1,50 mètres sur les limites séparatives.

La hauteur totale des clôtures est limitée à 1,50 mètres en façade sur rue et à 1,80 mètres sur les limites séparatives. Les piliers de portail peuvent être d'une hauteur supérieure. Les portails devront être implantées avec un recul minimal de 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques.

Les coffrets, compteurs, boites aux lettres doivent être intégrés dans la composition des clôtures de façon uniforme sur le secteur.

C. PRINCIPES PATRIMONIAUX ET PAYSAGERS

- Le traitement paysager entre le secteur de projet et les zones d'habitat adjacentes devra être pensé pour assurer l'intégration des nouvelles constructions dans le tissu urbain environnant ainsi qu'en lien avec les espaces agricoles.
- Les espaces extérieurs et des accès aux logements devront être traités de façon qualitative, en veillant à garantir une cohérence globale à l'échelle de l'opération (les espaces libres de constructions seront maintenus le plus possible en espaces végétalisés).
- Les différentes poches de stationnements devront faire l'objet d'un traitement paysager qualitatif. Pour garantir une gestion optimale des eaux de pluies, il convient de privilégier des aménagements perméables pour les places de stationnement.
- Une bande paysagère sera créée en limites d'opération afin de mieux insérer l'opération dans son environnement. Les plantations de haute tige déjà existantes devront être préservées.

4/ QUALITE ENVIRONNEMENTALE ET PREVENTION DES RISQUES

A. CONTINUITES ECOLOGIQUES (RESERVOIRS ET CORRIDORS)

- Non concerné

B. GESTION DES EAUX PLUVIALES

- Les eaux pluviales seront idéalement collectées et infiltrées par des noues ou des espaces publics ouverts et participant à la qualité paysagère du projet.
- Les eaux pluviales dites « propres » (eaux de toiture notamment) seront, sauf en cas d'impossibilité technique, réutilisées ou infiltrées sur le terrain d'assiette de l'opération ou de la construction.
- La faisabilité de solutions alternatives aux bassins de rétention classiques et noues pourra être étudiée : rétention à la parcelle, chaussée réservoir, tranchée de rétention, bassins d'infiltration, espaces publics inondables …

C. GESTION DES RISQUES ET DES NUISANCES

- Non concerné

D. ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

- Les nouvelles constructions devront prendre en compte les règlementations thermiques en vigueur pour assurer un confort d'habiter. Les logements veilleront à intégrer un espace de vie extérieur (terrasse, jardin, …), exposé à l'Est, au Sud ou à l'Ouest.
- L'éclairage public, au sein de l'opération, n'est pas obligatoire. S'il est prévu, il devra être conçu pour limiter la consommation énergétique. L'installation devra permettre à la fois un changement d'intensité à certaines heures et la possibilité de « couper » un candélabre sur deux.

5/ ORGANISATIONS DES DEPLACEMENTS

A. DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES (Y COMPRIS MODES DOUX)

- Les voies internes à l'opération devront faire l'objet d'un traitement qualitatif (voie végétalisée), en veillant à limiter leur emprise et à rester dans une configuration de voie rurale.
- La desserte des secteurs s'effectuera par les voiries déjà existantes sans nécessité de les requalifier.
- Les voies et accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future.

B. BESOINS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés. Les emplacements seront suffisamment dimensionnés et facilement accessibles.
- Il est imposé la création d'une place minimum par logement et une place par tranche de 70m² de surface plancher.
- 1 place visiteurs devra être également prévue a minima dans l'aménagement de la zone par tranche de 2 lots ou constructions.

C. DESSERTE PAR LES TRANSPORTS EN COMMUN

- Les liens en modes doux vers les arrêts de bus des lignes départementales et régionales seront pris en compte.

6/ RESEAUX

A. EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes, ou à défaut, à toute autre installation d'approvisionnement en eau potable dans les conditions des règles de salubrité en vigueur.

B. ASSAINISSEMENT

Eaux usées

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les milieux naturels et notamment dans les rivières, fossés, égouts d'eaux pluviales ou tout autre milieu récepteur est interdite. Toute construction ou installation devra être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe. En l'absence d'un réseau collectif, les constructions ou installations devront être équipées d'un système d'assainissement autonome conforme aux normes en vigueur. Il doit être conçu de façon à assurer son raccordement au futur réseau collectif lorsque celui-ci n'est pas encore réalisé.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain devront permettre l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales. En cas d'absence du réseau collectif ou de réseau sous-dimensionné, les eaux pluviales seront collectées sur le terrain d'assiette du projet et leur rejet dans le réseau (canalisation ou fossé) sera différé au maximum pour limiter les risques de crues en aval.

Le rejet d'eaux autres que pluviales dans le réseau public devra faire l'objet d'une autorisation par la collectivité (à laquelle appartiennent les ouvrages) qui pourra exiger des pré-traitements.

C. ELECTRICITE ET TELECOMMUNICATIONS

Toute construction qui doit être alimentée en électricité le sera dans des conditions répondant à ses besoins.

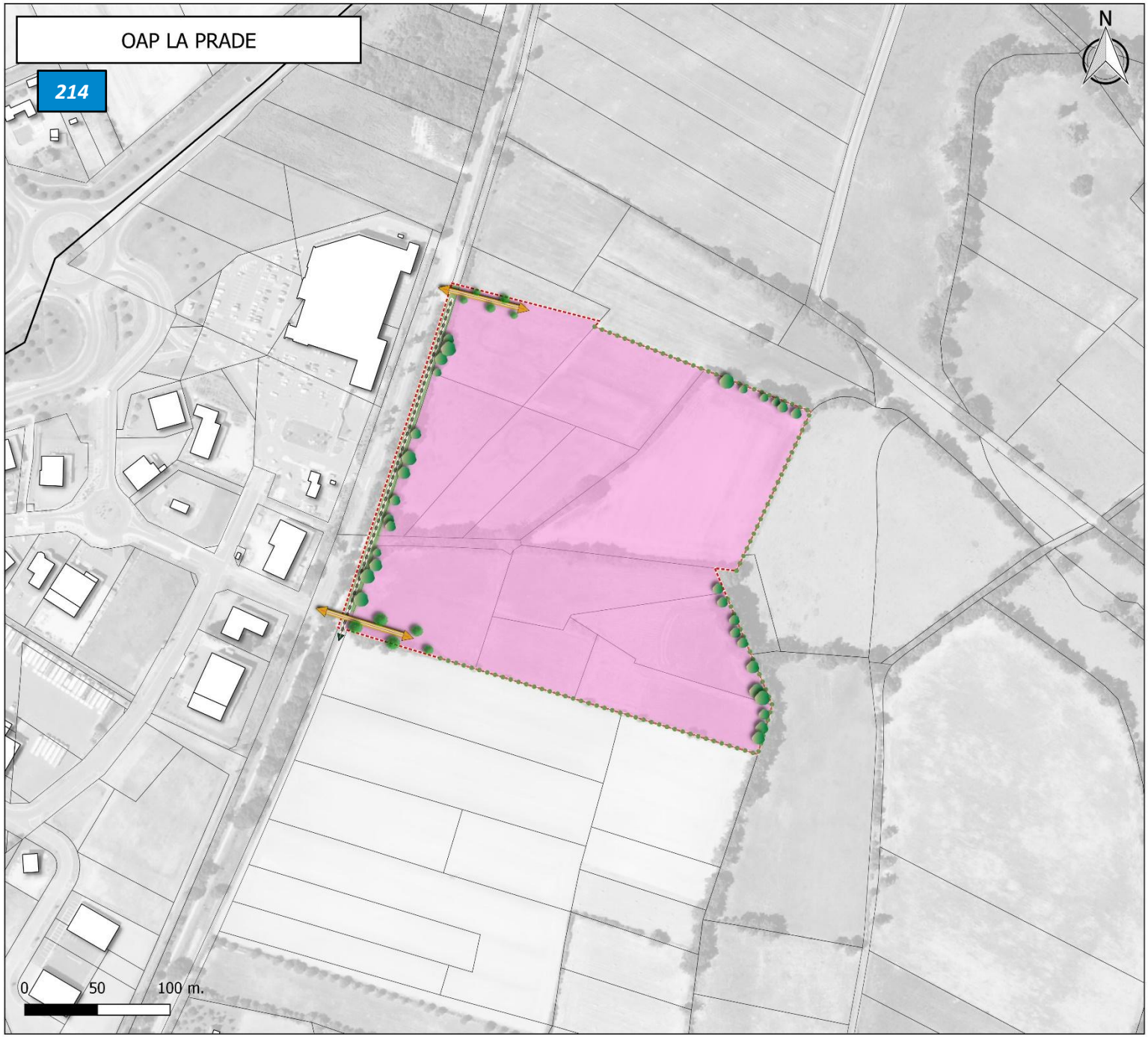
Les réseaux et branchement seront idéalement réalisés en souterrain. En cas d'impossibilité, les câbles seront scellés ou encastrés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

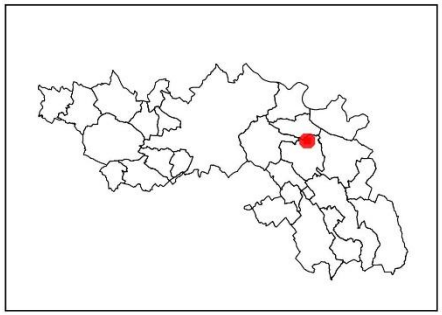
D. DEFENSE INCENDIE

La défense incendie devra être assurée pour les constructions futures. Si le système d'alimentation en eau n'est pas en capacité d'assurer cette défense, celle-ci devra être assurée à l'échelle de l'opération.

OAP LA PRADE

214





Commune de Soual

Type d'OAP:
Type de zone du PLU: AU
Surface de l'OAP: 6.76 ha.

Légende

Périmètre de l'OAP

Eléments surfaciques

Secteur à dominante d'activité économique densité faible

Espace public et partagé végétal

Eléments linéaires

Haies et espaces de transition paysagère à créer

Voie secondaire

Réseau de promenades et modes doux

VAT

Eléments ponctuels

Arbres à implanter ou à préserver

Arbres implantés en accompagnement de la voirie

Maître d'ouvrage: Communauté de Communes du Sor et de l'Agout / Mission: Elaboration du PLUi / Sources: BD Topo® BD Parcellaire® BD Ortho® : Institut National de l'Information Géographique et forestière© / Réalisation: Citadia Conseil le 19/11/2018

2/ ELEMENTS DE PROGRAMMATION

A. MIXITE FONCTIONNELLE

Le secteur est à vocation économique. Il s'agit de conforter un espace à vocation économique en lien avec les espaces économiques existants de la Prade et le projet autoroutier.

Interdictions	Limitations
Les destinations et sous-destinations suivantes sont interdites	Les destinations et sous-destinations suivantes sont autorisées sous conditions décrites ci-dessous :
	▪ Les constructions à usage de logement sont autorisées si une présence permanente est nécessaire à l'activité. Dans tous les cas, ce logement de fonction ne peut excéder 150 m² de surface de plancher et doit être intégré au volume du (ou des) bâtiment(s) à usage d'activité. ▪ Les installations classées si elles sont nécessaires au bon fonctionnement des constructions et bâtiments autorisés, et qu'elles ne présentent pas de dangers ou d'inconvénients pour le voisinage, la santé, la sécurité, la salubrité publique, la conservation des sites et monuments ou que les dispositions soient prises pour en réduire les effets. ▪ Les constructions et bâtiments liés à l'exploitation agricole ne présentant aucune nuisance et destinés au stockage, au conditionnement et à la commercialisation.

B. ECHEANCIER D'OUVERTURE A L'URBANISATION

	Secteur
	A
1/Echéancier	L'échéancier prévisionnel permet une ouverture à l'urbanisation du secteur à court terme, à partir de l'approbation du PLU intercommunal.
2/Modalités d'ouverture à l'urbanisation	Les constructions sont autorisées au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par la présente OAP.
3/Programmation	
Forme urbaine	Secteur économique

C. MIXITE SOCIALE

Non règlementé

3/ QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

A. PRINCIPES D'INSERTION DANS LE TISSU ENVIRONNANT ET ORGANISATION DES CONSTRUCTIONS

Traitement des espaces partagés

- De manière générale, il conviendra de porter une réflexion sur le traitement paysager du périmètre de l'OAP.
- Les aires éventuelles de dépôt et stockage seront disposées en face arrière du bâtiment et/ou masquées à la vue.
- Les espaces non bâtis ne servant ni à la circulation, ni au stationnement ni aux surfaces d'exposition ou de stockage, devront être engazonnés ou plantés.
- Les bâtiments bénéficiant d'un effet vitrine sur voie, devront être accompagnées d'une haie ou d'un alignement d'arbres en bordure de la voie publique lorsque celle-ci constitue l'entrée de l'agglomération. Ces plantations ne devront pas gêner la visibilité des accès.

Volumétrie et implantation des constructions

Hauteur des constructions :

- La hauteur maximale des constructions sera de l'ordre de 13 m à l'égout ou à l'acrotère.
- Ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur maximale autorisée les ouvrages techniques nécessaires à la construction ou bâtiment autorisés dans la zone.

Adaptation au sol :

- Une attention particulière sera apportée à l'adaptation de la construction à la pente (cf. référentiel).

Implantation des constructions :

- L'implantation des constructions sera travaillée pour permettre la création de logements économes en énergie. Les orientations au sud seront privilégiées.

- Au moins une façade des constructions principales sera implantée avec un retrait minimal de 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques.
- Les constructions seront édifiées avec un retrait minimal de 5 mètres des limites séparatives latérales et de fond de parcelle.

Ces règles générales d'implantation ne concernent pas :

- Les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- Les projets d'extension et de surélévation, les constructions de second rang , ainsi que les parcelles dites en drapeau,
- Les constructions situés le long d'un espace vert ou d'un cheminement piéton,
- Les annexes qui peuvent s'implanter à l'arrière de la construction principale sans référence à l'alignement. En cas d'implantation des annexes, en limite séparative (latérale ou de fond de parcelle), leur hauteur maximale est de 4 mètres à l'égout ou au sommet de l'acrotère.

Sous réserve de justifications techniques, architecturales ou d'intégration dans le site, des implantations autres pourront être autorisées dans les cas suivants:

- Pour la préservation ou la restauration d'un élément ou d'un ensemble du patrimoine bâti
- pour la préservation d'une perspective paysagère repérée au schéma d'aménagement
- En raison d'une configuration atypique ou complexe du terrain (parcelles en angle, parcelles en cœur d'îlot, terrains à fort dénivelé, etc…),
- Pour la préservation ou la restauration d'un espace boisé, d'un alignement d'arbres, d'un élément ou d'un ensemble végétal remarquable
- Pour prendre en compte le passage de réseaux et/ou canalisations

B. PRINCIPES DE QUALITE ARCHITECTURALE

- Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne peuvent porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Les matériaux prévus pour être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) ne peuvent être utilisés à nus et devront être recouverts sans délais.
- Les ouvrages techniques des constructions (groupes extérieurs de chauffage, climatisation, ...) ne devront pas, sauf impossibilité technique, être perceptibles depuis les voies et espaces publiques.

FACADES

Un effort particulier de traitement des façades donnant sur les voies est demandé afin de concevoir un quartier économique de qualité. Les panneaux solaires peuvent être autorisés sur les façades s'ils s'intègrent à la construction.

Pour contribuer à la qualité des entrées d'agglomération, les bâtiments bénéficiant d'un effet vitrine sur la voie publique devront présenter une qualité architecturale et un traitement de leurs abords. Pour cela il est demandé :

- De varier le traitement des façades (variation harmonieuse de couleurs de façades (2 tons maximum), couleurs soutenues de type mat en évitant le noir, le blanc ou les couleurs trop claires, variation de la volumétrie et décrochement encouragé avec ouverture sur façade
- De rechercher une unité d'ensemble dans le traitement de la zone d'activités, de ses abords, cheminements, clôtures, …
- Le stockage des matériaux (hors exposition) sera prévu de préférence à l'arrière des bâtiments.

TOITURES

Les toitures en pente et/ou terrasse sont autorisées si elles concourent à la qualité architecturale de l'ensemble. Les dispositifs techniques et notamment ceux nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tel que les capteurs solaires) sont autorisés dès lors qu'ils s'intègrent à la toiture et sont peu perceptibles depuis les principales voies de communication.

CLOTURES

La clôture n'est pas obligatoire.

Les clôtures doivent par leurs dimensions et par leur conception, être proportionnées aux constructions existantes ou projetées sur l'unité foncière et aux constructions et clôtures avoisinantes constituant une unité de paysage. Les clôtures (donnant sur la voie ou situées en limite séparative) ne peuvent dépasser 1,3 mètre en mur plein, néanmoins, les murs peuvent être surmontés de grilles ou de dispositifs à clair-voie. La hauteur totale de la clôture est limitée à 2,2 mètres sur voie et à 2,5 mètres sur la limite séparative).

Le blanc et le noir sont interdits.

Les clôtures doublées d'une haie d'essences locales sont à privilégier.

C. PRINCIPES PATRIMONIAUX ET PAYSAGERS

- Les espaces extérieurs et des accès aux logements devront être traités de façon qualitative, en veillant à garantir une cohérence globale à l'échelle de l'opération (les espaces libres de constructions seront maintenus le plus possible en espaces végétalisés).
- Les voies de dessertes locales seront idéalement végétalisées pour valoriser le cadre de vie du quartier.
- Sur les parcelles en limite avec l'espace agricole, des plantations denses et diversifiées formant une haie bocagère, devront être réalisées, afin de composer un écrin végétal entre la zone bâtie et la zone agricole.

4/ QUALITE ENVIRONNEMENTALE ET PREVENTION DES RISQUES

A. CONTINUITES ECOLOGIQUES (RESERVOIRS ET CORRIDORS)

- Non concerné

B. GESTION DES EAUX PLUVIALES

- Les eaux pluviales seront idéalement collectées et infiltrées par des noues ou des espaces publics ouverts et participant à la qualité paysagère du projet.
- Les eaux pluviales dites « propres » (eaux de toiture notamment) seront, sauf en cas d'impossibilité technique, réutilisées ou infiltrées sur le terrain d'assiette de l'opération ou de la construction.
- La faisabilité de solutions alternatives aux bassins de rétention classiques et noues pourra être étudiée : rétention à la parcelle, chaussée réservoir, tranchée de rétention, bassins d'infiltration, espaces publics inondables …

C. GESTION DES RISQUES ET DES NUISANCES

- Pas de contrainte particulière

D. ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

- Les nouvelles constructions devront prendre en compte les règlementations thermiques en vigueur pour assurer un confort optimal.

- L'éclairage public, au sein de l'opération, n'est pas obligatoire. S'il est prévu, il devra être conçu pour limiter la consommation énergétique. L'installation devra permettre à la fois un changement d'intensité à certaines heures et la possibilité de « couper » un candélabre sur deux.

5/ ORGANISATIONS DES DEPLACEMENTS

A. DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES (Y COMPRIS MODES DOUX)

- Les voies internes à l'opération devront faire l'objet d'un traitement qualitatif et être adaptées aux futurs usages, tout en veillant à limiter leurs emprises.
- Les voies et accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future.

B. BESOINS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, selon leur destination/sous-destination ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés. Les emplacements seront suffisamment dimensionnés et facilement accessibles.

C. DESSERTE PAR LES TRANSPORTS EN COMMUN

- Non concerné

6/ RESEAUX

A. EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes, ou à défaut, à toute autre installation d'approvisionnement en eau potable dans les conditions des règles de salubrité en vigueur.

B. ASSAINISSEMENT

Eaux usées

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les milieux naturels et notamment dans les rivières, fossés, égouts d'eaux pluviales ou tout autre milieu récepteur est interdite. Toute construction ou installation devra être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe. En l'absence d'un réseau collectif, les constructions ou installations devront être équipées d'un système d'assainissement autonome conforme aux normes en vigueur. Il doit être conçu de façon à assurer son raccordement au futur réseau collectif lorsque celui-ci n'est pas encore réalisé.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain devront permettre l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales. En cas d'absence du réseau collectif ou de réseau sous-dimensionné, les eaux pluviales seront collectées sur le terrain d'assiette du projet et leur rejet dans le réseau (canalisation ou fossé) sera différé au maximum pour limiter les risques de crues en aval (cf 4/B).

Le rejet d'eaux autres que pluviales dans le réseau public devra faire l'objet d'une autorisation par la collectivité (à laquelle appartiennent les ouvrages) qui pourra exiger des pré-traitements.

C. ELECTRICITE ET TELECOMMUNICATIONS

Toute construction qui doit être alimentée en électricité le sera dans des conditions répondant à ses besoins.

Les réseaux et branchement seront idéalement réalisés en souterrain. En cas d'impossibilité, les câbles seront scellés ou encastrés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

D. DEFENSE INCENDIE

La défense incendie devra être assurée pour les constructions futures. Si le système d'alimentation en eau n'est pas en capacité d'assurer cette défense, celle-ci devra être assurée à l'échelle de l'opération.

Communauté de Communes SOR & AGOUT

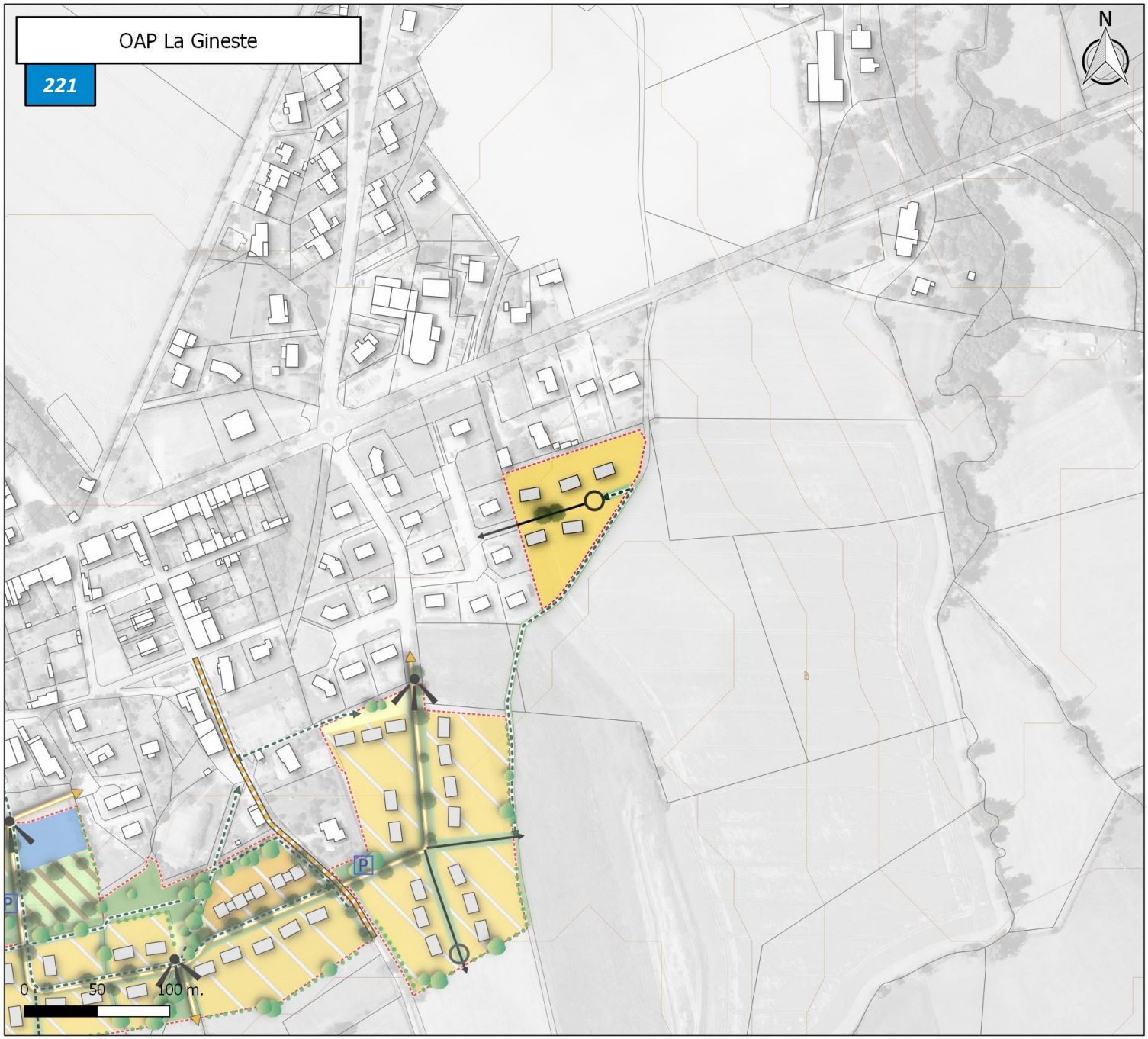
PLUi

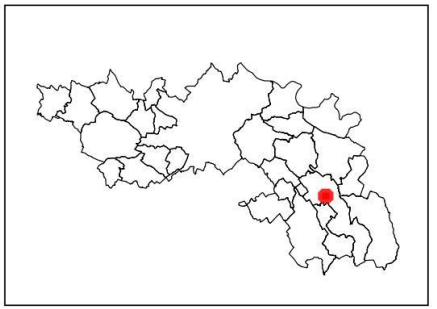
Plan Local d'Urbanisme intercommunal

Verdalle

OAP La Gineste

221





Commune de Verdalle

Type d'OAP: habitat
Type de zone du PLU: AU
Surface de l'OAP: 0.61 ha.

Légende

- Périmètre de l'OAP
- Simulation du bâti

Eléments surfaciques

- Secteur à dominante d'habitat individuel pavillonnaire densité faible
- Espace public et partagé végétal

Eléments linéaires

- Voie de desserte locale
- Réseau de promenades et modes doux

Eléments ponctuels

- Aire de retournement
- Arbres implantés en accompagnement de la voirie

La simulation du bâti est uniquement indicative/illustrative et n'a aucune portée règlementaire.

Maître d'ouvrage: Communauté de Communes du Sor et de l'Agout / Mission: Elaboration du PLUi / Sources: BD Topo® BD Parcellaire® BD Ortho® : Institut National de l'Information Géographique et forestière© / Réalisation: Citadia Conseil le 19/11/2018

2/ ELEMENTS DE PROGRAMMATION

A. MIXITE FONCTIONNELLE

Le secteur est à vocation mixte à dominante résidentielle et accueillera des constructions à usage de logement. Il s'agit de conforter un espace à vocation résidentielle, en lien avec le coeur de village.

Interdictions	Limitations
Les destinations et sous-destinations suivantes sont interdites	Les destinations et sous-destinations suivantes sont autorisées sous conditions décrites ci-dessous :
▪ cinéma ▪ industrie ▪ exploitation agricole et forestière	▪ Les constructions et bâtiments liés à l'artisanat et commerce de détail et au commerce de gros d'une surface plancher maximale de 300 m² sous réserve de l'application de la législation sur les installations classées et à condition qu'ils n'entraînent pour le voisinage aucune insalubrité, ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens. ▪ Les construction et bâtiments liés à l'entrepôt s'ils sont liés à l'artisanat et au commerce de détail.

B. PROGRAMMATION & ECHEANCIER D'OUVERTURE A L'URBANISATION

1/Echéancier	**L'échéancier prévisionnel permet une ouverture à l'urbanisation du secteur à court terme, à partir de l'approbation du PLU intercommunal.**
2/Modalités d'ouverture à l'urbanisation	Les constructions sont autorisées dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble.
3/Programmation	
Forme urbaine	Logement individuel pavillonnaire de faible densité
Nbre de lgts	4 à 6
Densité nette	8 à 12

- Il est attendu 4 à 6 logements, soit une densité nette moyenne de l'ordre 8 à 12 logements par hectare. Cette densité moyenne s'apprécie à l'échelle globale du secteur (des lots de plus petite taille et offrant un bâti plus resserré pourront être proposés).
- Un habitat individuel de densité faible est attendu en lien avec le schéma d'aménagement. Néanmoins, cela n'interdit pas ponctuellement de l'habitat individuel groupé/mitoyen.

C. MIXITE SOCIALE

Non règlementé

3/ QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

A. PRINCIPES D'INSERTION DANS LE TISSU ENVIRONNANT ET ORGANISATION DES CONSTRUCTIONS

Traitement des espaces partagés

- De manière générale, il conviendra de porter une réflexion sur le traitement paysager de l'ensemble du périmètre de l'OAP.
- Les espaces partagés sont limités à la voirie et à la voie douce. Un caractère végétal de ces espaces sera donc privilégié.

Volumétrie et implantation des constructions

Hauteur des constructions :

- La hauteur maximale des constructions sera fixé au R+1

Implantation des constructions :

- L'implantation des constructions sera travaillée pour permettre la création de logements économes en énergie. Les orientations au sud seront privilégiées.

Logement individuel pavillonnaire :

- Au moins une façade des constructions principales sera implantée avec retrait de l'ordre de 10 mètres par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou à créer, priorité étant donné à la voie interne de l'opération.
- Les constructions peuvent être édifiées en retrait des limites séparatives latérales et de fond de parcelle ou sur une limite séparative latérale. En cas de retrait, celui-ci sera fixé entre 3 et 10 m par rapport à l'une des limites latérales pour permettre un éventuel redécoupage parcellaire à plus long terme.

Ces règles générales d'implantation ne concernent pas :

- Les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- Les projets d'extension et de surélévation, les constructions de second rang , ainsi que les parcelles dites en drapeau,
- Les constructions situés le long d'un espace vert ou d'un cheminement piéton,
- Les annexes qui peuvent s'implanter à l'arrière de la construction principale sans référence à l'alignement. En cas d'implantation des annexes, en limite séparative (latérale ou de fond de parcelle), leur hauteur maximale est de 4 mètres à l'égout ou au sommet de l'acrotère.

Sous réserve de justifications techniques, architecturales ou d'intégration dans le site, des implantations autres pourront être autorisées dans les cas suivants:

- Pour la préservation ou la restauration d'un élément ou d'un ensemble du patrimoine bâti
- pour la préservation d'une perspective paysagère repérée au schéma d'aménagement
- En raison d'une configuration atypique ou complexe du terrain (parcelles en angle, parcelles en cœur d'îlot, terrains à fort dénivelé, etc…),
- Pour la préservation ou la restauration d'un espace boisé, d'un alignement d'arbres, d'un élément ou d'un ensemble végétal remarquable
- Pour prendre en compte le passage de réseaux et/ou canalisations traversant la parcelle

VERDALLE – *«La Gineste »*

B. PRINCIPES DE QUALITE ARCHITECTURALE

- Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne peuvent porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Les références architecturales étrangères à la région (colonnes grecques, maison basque, maisons en fustes, etc.) sont formellement proscrites et l'architecture s'inspirera plutôt des codes de l'architecture locale (cf référentiel).
- Les matériaux prévus pour être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) ne peuvent être utilisés à nus et devront être recouverts sans délais.
- Les ouvrages techniques des constructions (groupes extérieurs de chauffage, climatisation, ...) ne devront pas, sauf impossibilité technique, être perceptibles depuis les voies et espaces publiques.

FACADES

Les tons des façades, en dehors des matériaux naturels, devront être des teintes proches des teintes de l'architecture traditionnelle du village permettant une inscription au site environnant.

Les teintes vives des façades en dehors de toute conception contemporaine intégrée à l'environnement ne sont pas autorisées.

Le blanc et le noir sont interdits. Les teintes criardes et les tons vifs sont à proscrire pour les façades. Les teintes pastels seront privilégiées.

TOITURES

Les pentes des toitures neuves n'excéderont pas une pente de 35 %.

Les lignes d'égout et de faîtages devront respecter le sens le de la pente.

La tuile de terre cuite, posée à couvrant et à couvert, ou l'ardoise selon le contexte environnant, seront utilisées comme matériaux de couvertures pour les toitures en pente. D'autres métriaux pourront être acceptées dans le cadre d'une architecture contemporaine sous réserve d'une justification de l'intégration paysagère du projet dans site environnant).

L'intégration d'éléments producteurs d'eau chaude sanitaire ou d'électricité photovoltaïque devra veiller à s'intégrer au bâti (intégration dans le plan de toiture, sans surélévation).

CLOTURES

Les clôtures végétalisées sont à privilégiés et les haies devront être composées d'essences locales et diversifiées.

D'une manière générale, les clôtures, lorsqu'elles sont maçonnées, elles seront maçonnées et enduites de façon cohérente à l'échelle du quartier et de l'environnement local.

Les clôtures tant à l'alignement que sur des limites séparatives ou aux carrefours des voies ouvertes à la circulation publique, doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité aux sorties.

La hauteur des parties maçonnées des clôtures et limitée à 1,30 mètres en façade sur rue et à 1,50 mètres sur les limites séparatives.

La hauteur totale des clôtures est limitée à 1,50 mètres en façade sur rue et à 1,80 mètres sur les limites séparatives. Les piliers de portail peuvent être d'une hauteur supérieure. Les portails devront être implantées avec un recul minimal de 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques.

Les coffrets, compteurs, boites aux lettres doivent être intégrés dans la composition des clôtures de façon uniforme sur le secteur.

C. PRINCIPES PATRIMONIAUX ET PAYSAGERS

- Le traitement paysager entre le secteur de projet et les zones d'habitat adjacentes devra être pensé pour assurer l'intégration des nouvelles constructions dans le tissu urbain environnant ainsi qu'en lien avec les espaces agricoles.
- Les espaces extérieurs et des accès aux logements devront être traités de façon qualitative, en veillant à garantir une cohérence globale à l'échelle de l'opération (les espaces libres de constructions seront maintenus le plus possible en espaces végétalisés).
- Sur les parcelles en limite avec l'espace agricole, des plantations denses et diversifiées, formant une haie bocagère, devront être présentes afin de composer un écrin végétal entre la zone bâtie et la zone agricole.
- Les différentes poches de stationnements devront faire l'objet d'un traitement paysager qualitatif. Pour garantir une gestion optimale des eaux de pluies, il convient de privilégier des aménagements perméables pour les places de stationnement.

4/ QUALITE ENVIRONNEMENTALE ET PREVENTION DES RISQUES

A. CONTINUITES ECOLOGIQUES (RESERVOIRS ET CORRIDORS)

- Non concerné

B. GESTION DES EAUX PLUVIALES

- Les eaux pluviales seront idéalement collectées et infiltrées par des noues ou des espaces publics ouverts et participant à la qualité paysagère du projet.
- Les eaux pluviales dites « propres » (eaux de toiture notamment) seront, sauf en cas d'impossibilité technique, réutilisées ou infiltrées sur le terrain d'assiette de l'opération ou de la construction.
- La faisabilité de solutions alternatives aux bassins de rétention classiques et noues pourra être étudiée : rétention à la parcelle, chaussée réservoir, tranchée de rétention, bassins d'infiltration, espaces publics inondables …

C. GESTION DES RISQUES ET DES NUISANCES

Non concerné

D. ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

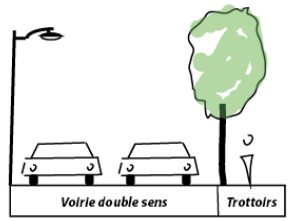
- Les nouvelles constructions devront prendre en compte les règlementations thermiques en vigueur pour assurer un confort d'habiter. Les logements veilleront à intégrer un espace de vie extérieur (terrasse, jardin, …), exposé à l'Est, au Sud ou à l'Ouest.
- L'éclairage public, au sein de l'opération, n'est pas obligatoire. S'il est prévu, il devra être conçu pour limiter la consommation énergétique. L'installation devra permettre à la fois un changement d'intensité à certaines heures et la possibilité de « couper » un candélabre sur deux.

5/ ORGANISATIONS DES DEPLACEMENTS

A. DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES (Y COMPRIS MODES DOUX)

- Les voies internes à l'opération devront faire l'objet d'un traitement qualitatif et être adaptées aux futurs usages, tout en veillant à limiter leur emprise et à rester dans une configuration de voie rurale.
- L'opération sera structuré par une voie en impasse se connectant sur le lotissement adjacent.
- L'ensemble du secteur sera maillé par des cheminements doux.
- L'ensemble des constructions projetées sera desservi par la voie nouvellement créée.
- Les voies et accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future.

Schéma illustratif



B. BESOINS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés. Les emplacements seront suffisamment dimensionnés et facilement accessibles.
- Il est imposé la création d'une place minimum par logement et une place par tranche de 70m² de surface plancher.
- 1 place visiteurs devra être également prévue a minima dans l'aménagement de la zone par tranche de 2 lots ou constructions.

C. DESSERTE PAR LES TRANSPORTS EN COMMUN

- Les liens en modes doux vers les arrêts de bus des lignes départementales et régionales seront pris en compte.

6/ RESEAUX

A. EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes, ou à défaut, à toute autre installation d'approvisionnement en eau potable dans les conditions des règles de salubrité en vigueur.

B. ASSAINISSEMENT

Eaux usées

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les milieux naturels et notamment dans les rivières, fossés, égouts d'eaux pluviales ou tout autre milieu récepteur est interdite. Toute construction ou installation devra être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe. En l'absence d'un réseau collectif, les constructions ou installations devront être équipées d'un système d'assainissement autonome conforme aux normes en vigueur. Il doit être conçu de façon à assurer son raccordement au futur réseau collectif lorsque celui-ci n'est pas encore réalisé.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain devront permettre l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales. En cas d'absence du réseau collectif ou de réseau sous-dimensionné, les eaux pluviales seront collectées sur le terrain d'assiette du projet et leur rejet dans le réseau (canalisation ou fossé) sera différé au maximum pour limiter les risques de crues en aval.

Le rejet d'eaux autres que pluviales dans le réseau public devra faire l'objet d'une autorisation par la collectivité (à laquelle appartiennent les ouvrages) qui pourra exiger des pré-traitements.

C. ELECTRICITE ET TELECOMMUNICATIONS

Toute construction qui doit être alimentée en électricité le sera dans des conditions répondant à ses besoins.

Les réseaux et branchement seront idéalement réalisés en souterrain. En cas d'impossibilité, les câbles seront scellés ou encastrés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

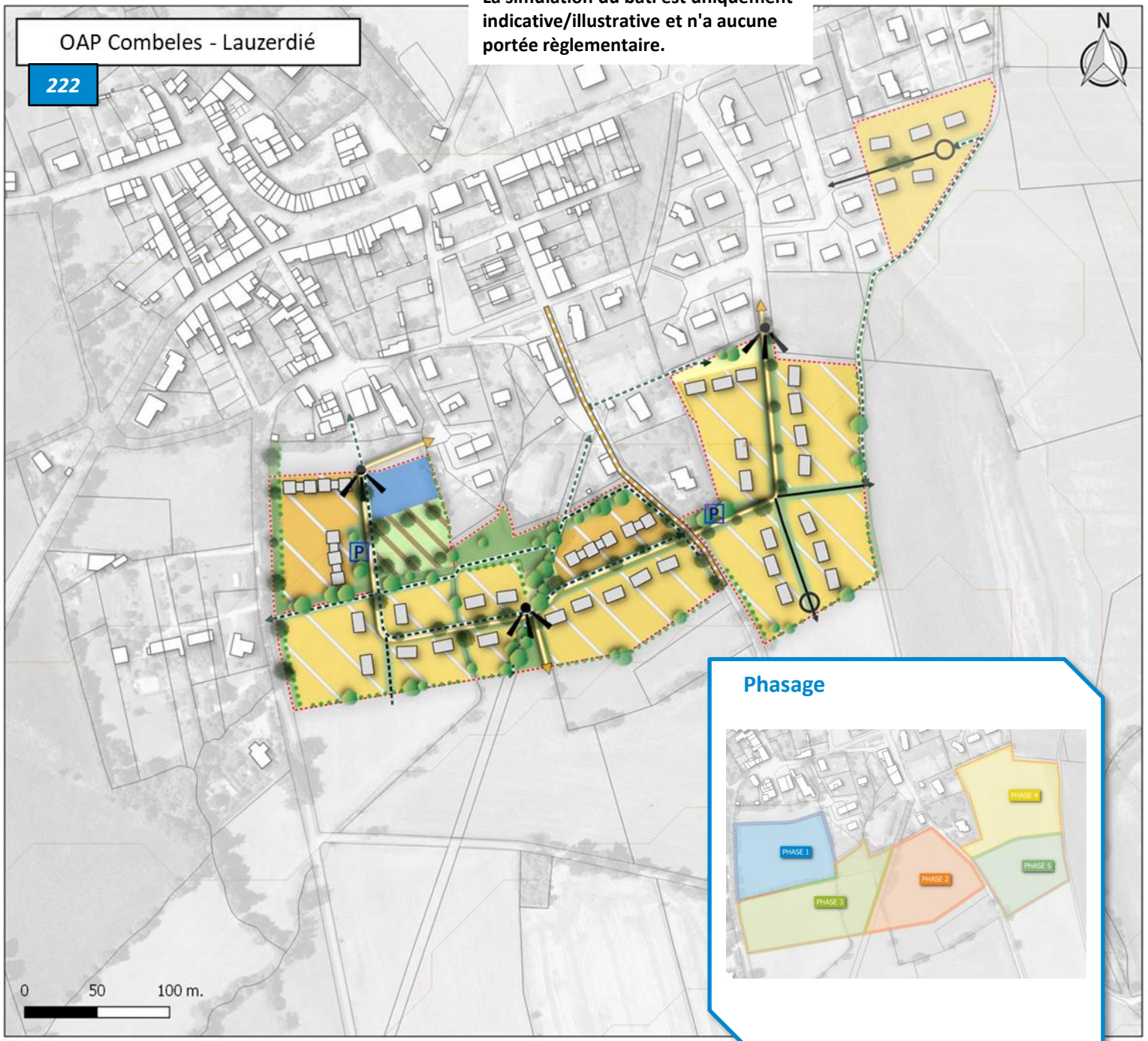
D. DEFENSE INCENDIE

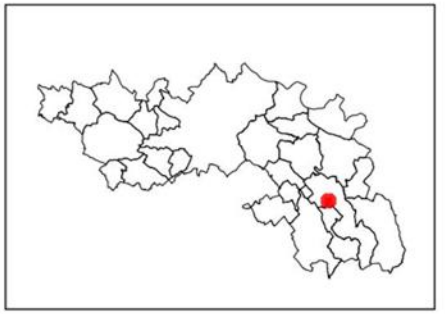
La défense incendie devra être assurée pour les constructions futures. Si le système d'alimentation en eau n'est pas en capacité d'assurer cette défense, celle-ci devra être assurée à l'échelle de l'opération.

La simulation du bâti est uniquement indicative/illustrative et n'a aucune portée règlementaire.

OAP Combeles - Lauzerdié

222





Commune de Verdalle

Type d'OAP: habitat
Type de zone du PLU: AU
Surface de l'OAP: 5.54 ha.

Légende

- Périmètre de l'OAP
- Simulation du bâti

Eléments surfaciques

- Secteur à dominante d'habitat individuel pavillonnaire densité faible
- Secteur à dominante d'habitat individuel groupé ou mitoyen densité moyenne
- Secteur d'équipements
- Secteur de mixité sociale
- Espace public et partagé végétal
- Espace public et partagé minéral
- Espace public et partagé mixte

Eléments linéaires

- Haies et espaces de transition paysagère à créer
- Voie secondaire
- Voie de desserte locale
- Voie de desserte locale
- Voie secondaire
- Réseau de promenades et modes doux
- Réseau de promenades et modes doux
- Réseau de promenades et modes doux

Eléments ponctuels

- Aire de retournement
- Aire de stationnement public
- Arbres à implanter ou à préserver
- Arbres implantés en accompagnement de la voirie
- Perspective paysagère à valoriser

Phasage

Maître d'ouvrage: Communauté de Communes du Sor et de l'Agout / Mission: Elaboration du PLUI / Sources: BD Topo® BD Parcellaire® BD Ortho® : Institut National de l'Information Géographique et forestière© / Réalisation: Citadia Conseil le 19/11/2018

2/ ELEMENTS DE PROGRAMMATION

A. MIXITE FONCTIONNELLE

Le secteur est à vocation mixte à dominante résidentielle et accueillera des constructions à usage de logement.

Interdictions	Limitations
Les destinations et sous-destinations suivantes sont interdites	Les destinations et sous-destinations suivantes sont autorisées sous conditions décrites ci-dessous :
▪ cinéma ▪ industrie ▪ exploitation agricole et forestière	▪ Les constructions et bâtiments liés à l'artisanat et commerce de détail et au commerce de gros d'une surface plancher maximale de 300 m² sous réserve de l'application de la législation sur les installations classées et à condition qu'ils n'entraînent pour le voisinage aucune insalubrité, ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens. ▪ Les construction et bâtiments liés à l'entrepôt s'ils sont liés à l'artisanat et au commerce de détail.

B. PROGRAMMATION & ECHEANCIER D'OUVERTURE A L'URBANISATION

	Secteurs				
Phases	Phase 1	Phase 2	Phase 3	Phase 4	Phase 5
1/Echéancier	L'échéancier prévisionnel permet une ouverture à l'urbanisation du secteur à court terme, à partir de l'approbation du PLU intercommunal.				
2/Modalités d'ouverture à l'urbanisation	Les constructions sont autorisées dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble propre à chaque secteur. L'opération d'ensemble pourra être réalisées en 5 tranches selon les phases décrites. La réalisation de l'aménagement et des constructions associées à chacune des phases ne sera autorisée que sous réserve que ne soient pas compromis l'aménagement cohérent ou les possibilités techniques et financières d'utilisation future de l'ensemble du site à des fins urbaines.				
3/Programmation					
Forme urbaine	(2)	(1)	(2)	(1)	(1)	(1)
Nombre de logements	6 à 8	3 à 5	3 à 5	7 à 9	8 à 12	5 à 7
Densité nette	15 à 20	8 à 12	18 à 23	7 à 10	8 à 12	7 à 10

- Il est attendu 32 à 46 logements à l'échelle de l'opération, soit une densité nette moyenne de l'ordre de 10 à 16 logements par hectare. Une mixité des formes urbaines est attendue avec :
  - ✓ entre 23 et 33 logements correspondant à un habitat individuel pavillonnaire de faible densité (densité nette moyenne de l'ordre de 7 à 12 lgt/ha)
  - ✓ entre 9 et 13 logements correspondant à un habitat individuel groupé de densité moyenne (densité nette moyenne de l'ordre de 15 à 23 lgt/ha)

  Cette densité moyenne s'apprécie à l'échelle globale du secteur (des lots de plus petite taille et offrant un bâti plus resserré pourront être proposés).

C. MIXITE SOCIALE

Un objectif de 10% de logements sociaux sur l'ensemble des nouvelles constructions du secteur est fixé.

(1) Logement individuel pavillonnaire de faible densité
(2) Logement individuel pavillonnaire de moyenne densité

3/ QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

A. PRINCIPES D'INSERTION DANS LE TISSU ENVIRONNANT ET ORGANISATION DES CONSTRUCTIONS

Traitement des espaces partagés

- De manière générale, il conviendra de porter une réflexion sur le traitement paysager de l'ensemble du périmètre de l'OAP.
- Les espaces partagés sont composés de la voirie, d'espaces publics associés aux équipements et de trames paysagères supportant le réseau de voie douce. Une alternance dans le traitement de ces espaces (végétal, minéral, mixte) sera priviligiée pour un meilleur ajustement par rapport aux usages projetés sur l'espace public.
- Les espaces communs seront plantés.
- Les espaces publics pourront accueillir des espaces de stationnement pour répondre aux différents besoins du quartier (résidents et visiteurs).

Volumétrie et implantation des constructions

Hauteur des constructions :

- La hauteur maximale des constructions d'habitat individuel pavillonnaire sera R+1
- La hauteur maximale des constructions d'habitat individuel groupé sera R+1

Implantation des constructions :

- L'implantation des constructions sera travaillée pour permettre la création de logements économes en énergie. Les orientations au sud seront privilégiées.

Logement individuel groupé :

- Au moins une façade des constructions principales sera implantée à l'alignement ou avec un retrait de l'ordre de 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques.
- Les constructions principales seront implantées sur une limite séparative latérale. Une mitoyenneté des constructions par le garage est priviligiée. Idéalement, la continuité urbaine sera limitée à trois logements consécutifs de manière à assurer une perméabilité du bâti comme indiqué sur le schéma d'aménagement.

Logement individuel pavillonnaire :

- Au moins une façade des constructions principales sera implantée à l'alignement ou avec un retrait maximal de l'ordre de 10 mètres par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou à créer, priorité étant donné à la voie interne de l'opération.
- Les constructions peuvent être édifiées en retrait des limites séparatives latérales et de fond de parcelle ou sur une limite séparative latérale. En cas de retrait, celui-ci sera fixé entre 3 et 10 m par rapport à l'une des limites latérales pour permettre un éventuel redécoupage parcellaire à plus long terme.

Ces règles générales d'implantation ne concernent pas :

- Les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- Les projets d'extension et de surélévation, les constructions de second rang , ainsi que les parcelles dites en drapeau,
- Les constructions situés le long d'un espace vert ou d'un cheminement piéton,
- Les annexes qui peuvent s'implanter à l'arrière de la construction principale sans référence à l'alignement. En cas d'implantation des annexes, en limite séparative (latérale ou de fond de parcelle), leur hauteur maximale est de 4 mètres à l'agout ou au sommet de l'acrotère.

Sous réserve de justifications techniques, architecturales ou d'intégration dans le site, des implantations autres pourront être autorisées dans les cas suivants:

- Pour la préservation ou la restauration d'un élément ou d'un ensemble du patrimoine bâti
- pour la préservation d'une perspective paysagère repérée au schéma d'aménagement
- En raison d'une configuration atypique ou complexe du terrain (parcelles en angle, parcelles en cœur d'îlot, terrains à fort dénivelé, etc…),
- Pour la préservation ou la restauration d'un espace boisé, d'un alignement d'arbres, d'un élément ou d'un ensemble végétal remarquable
- Pour prendre en compte le passage de réseaux et/ou canalisations traversant la parcelle

VERDALLE – « *Combeles - Lauzerdié* »

B. PRINCIPES DE QUALITE ARCHITECTURALE

- Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne peuvent porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Les références architecturales étrangères à la région (colonnes grecques, maison basque, maisons en fustes, etc.) sont formellement proscrites et l'architecture s'inspirera plutôt des codes de l'architecture locale (cf référentiel).
- Les matériaux prévus pour être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) ne peuvent être utilisés à nus et devront être recouverts sans délais.
- Les ouvrages techniques des constructions (groupes extérieurs de chauffage, climatisation, ...) ne devront pas, sauf impossibilité technique, être perceptibles depuis les voies et espaces publiques.

FACADES

Les tons des façades, en dehors des matériaux naturels, devront être des teintes proches des teintes de l'architecture traditionnelle du village permettant une inscription au site environnant.

Les teintes vives des façades en dehors de toute conception contemporaine intégrée à l'environnement ne sont pas autorisées.

Le blanc et le noir sont interdits. Les teintes criardes et les tons vifs sont à proscrire pour les façades. Les teintes pastels seront privilégiées.

TOITURES

Les pentes des toitures neuves n'excéderont pas une pente de 35 %.

Les lignes d'égout et de faîtages devront respecter le sens le de la pente.

La tuile de terre cuite, posée à couvrant et à couvert, ou l'ardoise selon le contexte environnant, seront utilisées comme matériaux de couvertures pour les toitures en pente. D'autres métriaux pourront être acceptées dans le cadre d'une architecture contemporaine sous réserve d'une justification de l'intégration paysagère du projet dans site environnant).

L'intégration d'éléments producteurs d'eau chaude sanitaire ou d'électricité photovoltaïque devra veiller à s'intégrer au bâti (intégration dans le plan de toiture, sans surélévation).

CLOTURES

Les clôtures végétalisées sont à privilégiés et les haies devront être composées d'essences locales et diversifiées.

D'une manière générale, les clôtures, lorsqu'elles sont maçonnées, elles seront maçonnées et enduites de façon cohérente à l'échelle du quartier et de l'environnement local.

Les clôtures tant à l'alignement que sur des limites séparatives ou aux carrefours des voies ouvertes à la circulation publique, doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité aux sorties.

La hauteur des parties maçonnées des clôtures et limitée à 1,30 mètres en façade sur rue et à 1,50 mètres sur les limites séparatives.

La hauteur totale des clôtures est limitée à 1,50 mètres en façade sur rue et à 1,80 mètres sur les limites séparatives. Les piliers de portail peuvent être d'une hauteur supérieure. Les portails devront être implantées avec un recul minimal de 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques.

Les coffrets, compteurs, boites aux lettres doivent être intégrés dans la composition des clôtures de façon uniforme sur le secteur.

C. PRINCIPES PATRIMONIAUX ET PAYSAGERS

- Le traitement paysager entre le secteur de projet et les zones d'habitat adjacentes devra être pensé pour assurer l'intégration des nouvelles constructions dans le tissu urbain environnant ainsi qu'en lien avec les espaces agricoles.
- Les espaces extérieurs et des accès aux logements devront être traités de façon qualitative, en veillant à garantir une cohérence globale à l'échelle de l'opération (les espaces libres de constructions seront maintenus le plus possible en espaces végétalisés).
- Sur les parcelles en limite avec l'espace agricole, des plantations denses et diversifiées, formant une haie bocagère, devront être présentes afin de composer un écrin végétal entre la zone bâtie et la zone agricole.
- Les différentes poches de stationnements devront faire l'objet d'un traitement paysager qualitatif. Pour garantir une gestion optimale des eaux de pluies, il convient de privilégier des aménagements perméables pour les places de stationnement.

4/ QUALITE ENVIRONNEMENTALE ET PREVENTION DES RISQUES

A. CONTINUITES ECOLOGIQUES (RESERVOIRS ET CORRIDORS)

- Non concerné

B. GESTION DES EAUX PLUVIALES

- Les eaux pluviales seront idéalement collectées et infiltrées par des noues ou des espaces publics ouverts et participant à la qualité paysagère du projet.
- Les eaux pluviales dites « propres » (eaux de toiture notamment) seront, sauf en cas d'impossibilité technique, réutilisées ou infiltrées sur le terrain d'assiette de l'opération ou de la construction.
- La faisabilité de solutions alternatives aux bassins de rétention classiques et noues pourra être étudiée : rétention à la parcelle, chaussée réservoir, tranchée de rétention, bassins d'infiltration, espaces publics inondables …

C. GESTION DES RISQUES ET DES NUISANCES

- Non concerné

D. ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

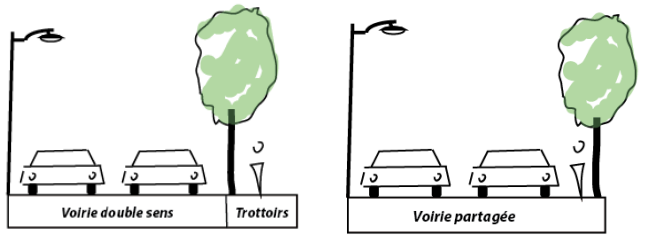
- Les nouvelles constructions devront prendre en compte les règlementations thermiques en vigueur pour assurer un confort d'habiter. Les logements veilleront à intégrer un espace de vie extérieur (terrasse, jardin, …), exposé à l'Est, au Sud ou à l'Ouest.
- L'éclairage public, au sein de l'opération, n'est pas obligatoire. S'il est prévu, il devra être conçu pour limiter la consommation énergétique. L'installation devra permettre à la fois un changement d'intensité à certaines heures et la possibilité de « couper » un candélabre sur deux.

5/ ORGANISATIONS DES DEPLACEMENTS

A. DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES (Y COMPRIS MODES DOUX)

- Les voies internes à l'opération devront faire l'objet d'un traitement qualitatif et être adaptées aux futurs usages, tout en veillant à limiter leur emprise et à rester dans une configuration de voie rurale.
- La structure viaire devra reprendre les principes de tracés établis par le schéma de l'OAP. Des impasses sont autorisées de manière temporaire dans l'attente de la réalisation des phases adjacentes.
- L'ensemble du secteur sera maillé par des cheminements doux (pointillés verts).
- Une bande enherbée assurera la possibilité de créer une voie à long terme afin de pouvoir urbaniser les parcelles situées à l'ouest de l'opération.
- L'ensemble des constructions projetées sera desservi par les voies nouvellement créées.
- Les voies et accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future.

Schémas illustratifs



B. BESOINS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés. Les emplacements seront suffisamment dimensionnés et facilement accessibles.
- Il est imposé la création d'une place minimum par logement et une place par tranche de 70m² de surface plancher.
- 1 place visiteurs devra être également prévue a minima dans l'aménagement de la zone par tranche de 2 lots ou constructions.

C. DESSERTE PAR LES TRANSPORTS EN COMMUN

- Les liens en modes doux vers les arrêts de bus des lignes départementales et régionales seront pris en compte.

6/ RESEAUX

A. EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes, ou à défaut, à toute autre installation d'approvisionnement en eau potable dans les conditions des règles de salubrité en vigueur.

B. ASSAINISSEMENT

Eaux usées

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les milieux naturels et notamment dans les rivières, fossés, égouts d'eaux pluviales ou tout autre milieu récepteur est interdite. Toute construction ou installation devra être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe. En l'absence d'un réseau collectif, les constructions ou installations devront être équipées d'un système d'assainissement autonome conforme aux normes en vigueur. Il doit être conçu de façon à assurer son raccordement au futur réseau collectif lorsque celui-ci n'est pas encore réalisé.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain devront permettre l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales. En cas d'absence du réseau collectif ou de réseau sous-dimensionné, les eaux pluviales seront collectées sur le terrain d'assiette du projet et leur rejet dans le réseau (canalisation ou fossé) sera différé au maximum pour limiter les risques de crues en aval.

Le rejet d'eaux autres que pluviales dans le réseau public devra faire l'objet d'une autorisation par la collectivité (à laquelle appartiennent les ouvrages) qui pourra exiger des pré-traitements.

C. ELECTRICITE ET TELECOMMUNICATIONS

Toute construction qui doit être alimentée en électricité le sera dans des conditions répondant à ses besoins.

Les réseaux et branchement seront idéalement réalisés en souterrain. En cas d'impossibilité, les câbles seront scellés ou encastrés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

D. DEFENSE INCENDIE

La défense incendie devra être assurée pour les constructions futures. Si le système d'alimentation en eau n'est pas en capacité d'assurer cette défense, celle-ci devra être assurée à l'échelle de l'opération.

Communauté de Communes SOR & AGOUT

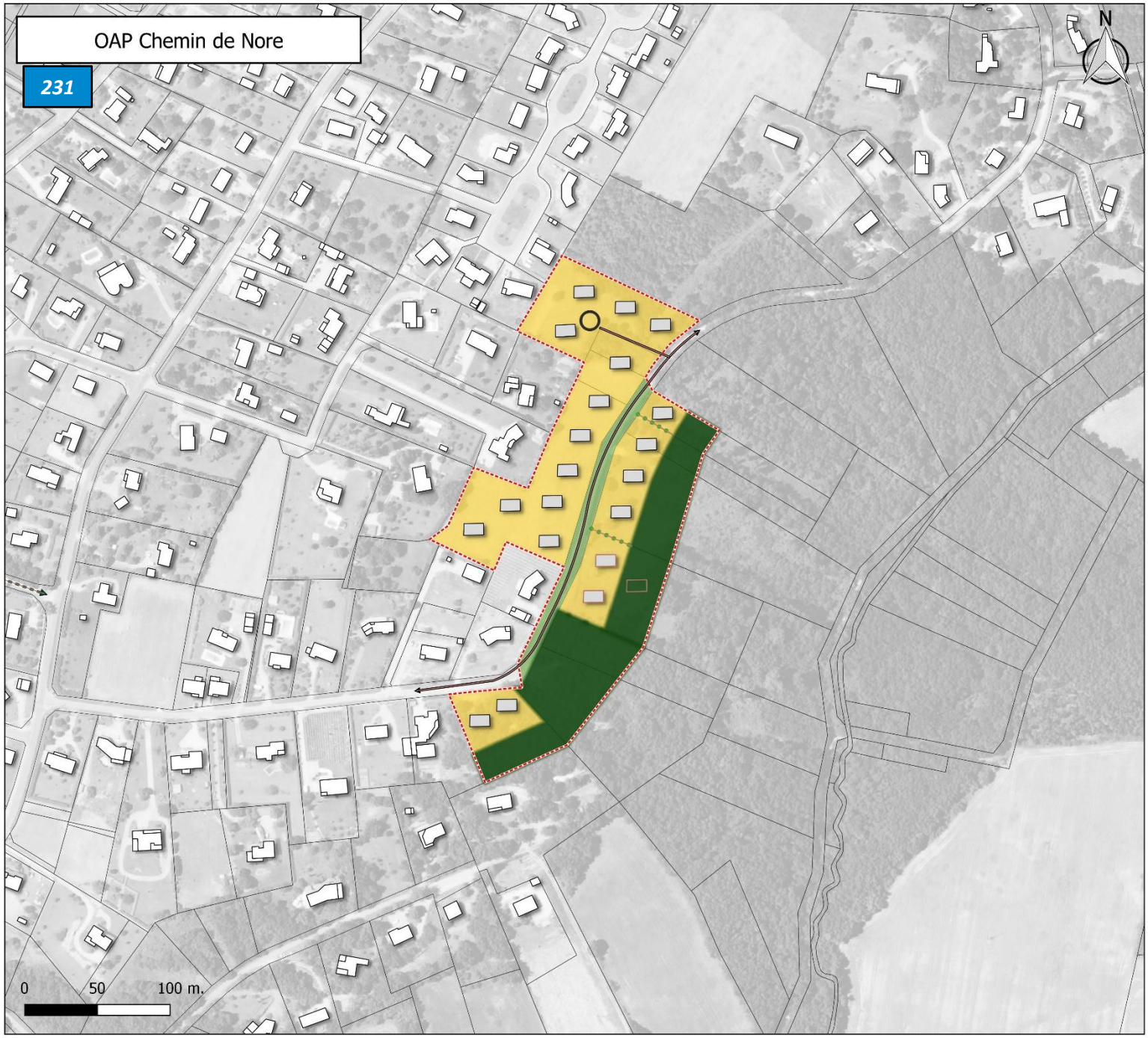
PLUi

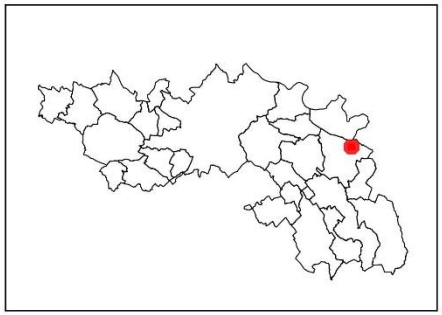
Plan Local d'Urbanisme intercommunal

Viviers-les-Montagnes

OAP Chemin de Nore

231





Commune de Viviers lès Montagnes

Type d'OAP:
Type de zone du PLU: AU
Surface de l'OAP: 3.5 ha.

Légende

- Périmètre de l'OAP
- Simulation du bâti

Eléments surfaciques

- Secteur à dominante d'habitat individuel pavillonnaire densité faible
- Espace public et partagé végétal
- Espace de nature à créer ou à préserver

Eléments linéaires

- Haies et espaces de transition paysagère à créer
- Voie de desserte locale
- Voie de desserte locale
- VAT

Eléments ponctuels

- Aire de retournement

La simulation du bâti est uniquement indicative/illustrative et n'a aucune portée règlementaire.

Maître d'ouvrage: Communauté de Communes du Sor et de l'Agout / Mission: Elaboration du PLUi / Sources: BD Topo® BD Parcellaire® BD Ortho® : Institut National de l'Information Géographique et forestière© / Réalisation: Citadia Conseil le 19/11/2018

2/ ELEMENTS DE PROGRAMMATION

A. MIXITE FONCTIONNELLE

Le secteur est à vocation mixte à dominante résidentielle et accueillera des constructions à usage de logement. Il s'agit de conforter un espace à vocation résidentielle.

Interdictions	Limitations
Les destinations et sous-destinations suivantes sont interdites	Les destinations et sous-destinations suivantes sont autorisées sous conditions décrites ci-dessous :
▪ cinéma ▪ industrie ▪ exploitation agricole et forestière	▪ Les constructions et bâtiments liés à l'artisanat et commerce de détail et au commerce de gros d'une surface plancher maximale de 300 m² sous réserve de l'application de la législation sur les installations classées et à condition qu'ils n'entraînent pour le voisinage aucune insalubrité, ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens. ▪ Les construction et bâtiments liés à l'entrepôt s'ils sont liés à l'artisanat et au commerce de détail.

B. PROGRAMMATION & ECHEANCIER D'OUVERTURE A L'URBANISATION

1/Echéancier	**L'échéancier prévisionnel permet une ouverture à l'urbanisation du secteur à court terme, à partir de l'approbation du PLU intercommunal.**
2/Modalités d'ouverture à l'urbanisation	Les constructions sont autorisées au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par la présente OAP.
3/Programmation	
Forme urbaine	Logement individuel pavillonnaire de faible densité
Nbre de lgts	19 à 22
Densité nette	10 à 13

- Il est attendu 19 à 22 logements, soit une densité nette moyenne de l'ordre 10 à 13 logements par hectare. Cette densité moyenne s'apprécie à l'échelle globale du secteur (des lots de plus petite taille et offrant un bâti plus resserré pourront être proposés).
- Un habitat individuel de densité faible est attendu en lien avec le schéma d'aménagement. Néanmoins, cela n'interdit pas ponctuellement de l'habitat individuel groupé/mitoyen.

C. MIXITE SOCIALE

Non règlementé

3/ QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

A. PRINCIPES D'INSERTION DANS LE TISSU ENVIRONNANT ET ORGANISATION DES CONSTRUCTIONS

Traitement des espaces partagés

- De manière générale, il conviendra de porter une réflexion sur le traitement paysager de l'ensemble du périmètre de l'OAP.
- Les espaces partagés sont limités à la voirie. Un caractère végétal de ces espaces sera donc privilégié.

Volumétrie et implantation des constructions

Hauteur des constructions :

- La hauteur maximale des constructions sera fixé au R+1

Implantation des constructions :

- L'implantation des constructions sera travaillée pour permettre la création de logements économes en énergie. Les orientations au sud seront privilégiées.

Logement individuel pavillonnaire :

- Au moins une façade des constructions principales sera implantée avec retrait de l'ordre de 10 mètres par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou à créer, priorité étant donné à la voie interne de l'opération.
- Les constructions peuvent être édifiées en retrait des limites séparatives latérales et de fond de parcelle ou sur une limite séparative latérale. En cas de retrait, celui-ci sera fixé entre 3 et 10 m par rapport à l'une des limites latérales pour permettre un éventuel redécoupage parcellaire à plus long terme.

Ces règles générales d'implantation ne concernent pas :

- Les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- Les projets d'extension et de surélévation, les constructions de second rang , ainsi que les parcelles dites en drapeau,
- Les constructions situés le long d'un espace vert ou d'un cheminement piéton,
- Les annexes qui peuvent s'implanter à l'arrière de la construction principale sans référence à l'alignement. En cas d'implantation des annexes, en limite séparative (latérale ou de fond de parcelle), leur hauteur maximale est de 4 mètres à l'egout ou au sommet de l'acrotère.

Sous réserve de justifications techniques, architecturales ou d'intégration dans le site, des implantations autres pourront être autorisées dans les cas suivants:

- Pour la préservation ou la restauration d'un élément ou d'un ensemble du patrimoine bâti
- pour la préservation d'une perspective paysagère repérée au schéma d'aménagement
- En raison d'une configuration atypique ou complexe du terrain (parcelles en angle, parcelles en cœur d'îlot, terrains à fort dénivelé, etc…),
- Pour la préservation ou la restauration d'un espace boisé, d'un alignement d'arbres, d'un élément ou d'un ensemble végétal remarquable
- Pour prendre en compte le passage de réseaux et/ou canalisations traversant la parcelle

VIVIERS-LES-MONTAGNES – *«Chemin de Nore »*

B. PRINCIPES DE QUALITE ARCHITECTURALE

- Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne peuvent porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Les références architecturales étrangères à la région (colonnes grecques, maison basque, maisons en fustes, etc.) sont formellement proscrites et l'architecture s'inspirera plutôt des codes de l'architecture locale (cf référentiel).
- Les matériaux prévus pour être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) ne peuvent être utilisés à nus et devront être recouverts sans délais.
- Les ouvrages techniques des constructions (groupes extérieurs de chauffage, climatisation, ...) ne devront pas, sauf impossibilité technique, être perceptibles depuis les voies et espaces publiques.

FACADES

Les tons des façades, en dehors des matériaux naturels, devront être des teintes proches des teintes de l'architecture traditionnelle du village permettant une inscription au site environnant.

Les teintes vives des façades en dehors de toute conception contemporaine intégrée à l'environnement ne sont pas autorisées.

Le blanc et le noir sont interdits. Les teintes criardes et les tons vifs sont à proscrire pour les façades. Les teintes pastels seront privilégiées.

TOITURES

Les pentes des toitures neuves n'excéderont pas une pente de 35 %.

Les lignes d'égout et de faîtages devront respecter le sens le de la pente.

La tuile de terre cuite, posée à couvrant et à couvert, ou l'ardoise selon le contexte environnant, seront utilisées comme matériaux de couvertures pour les toitures en pente. D'autres métriaux pourront être acceptées dans le cadre d'une architecture contemporaine sous réserve d'une justification de l'intégration paysagère du projet dans site environnant).

L'intégration d'éléments producteurs d'eau chaude sanitaire ou d'électricité photovoltaïque devra veiller à s'intégrer au bâti (intégration dans le plan de toiture, sans surélévation).

CLOTURES

Les clôtures végétalisées sont à privilégiés et les haies devront être composées d'essences locales et diversifiées.

D'une manière générale, les clôtures, lorsqu'elles sont maçonnées, elles seront maçonnées et enduites de façon cohérente à l'échelle du quartier et de l'environnement local.

Les clôtures tant à l'alignement que sur des limites séparatives ou aux carrefours des voies ouvertes à la circulation publique, doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité aux sorties.

La hauteur des parties maçonnées des clôtures et limitée à 1,30 mètres en façade sur rue et à 1,50 mètres sur les limites séparatives.

La hauteur totale des clôtures est limitée à 1,50 mètres en façade sur rue et à 1,80 mètres sur les limites séparatives. Les piliers de portail peuvent être d'une hauteur supérieure. Les portails devront être implantées avec un recul minimal de 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques.

Les coffrets, compteurs, boites aux lettres doivent être intégrés dans la composition des clôtures de façon uniforme sur le secteur.

C. PRINCIPES PATRIMONIAUX ET PAYSAGERS

- Le traitement paysager entre le secteur de projet et les zones d'habitat adjacentes devra être pensé pour assurer l'intégration des nouvelles constructions dans le tissu urbain environnant ainsi qu'en lien avec les espaces agricoles.
- Les espaces extérieurs et des accès aux logements devront être traités de façon qualitative, en veillant à garantir une cohérence globale à l'échelle de l'opération (les espaces libres de constructions seront maintenus le plus possible en espaces végétalisés).
- Les boisements devront être préservés lorsqu'il n'empêche pas la réalisation des travaux de constructions. De plus, une partie du boisement sera conservée afin d'intégrer au mieux les nouvelles constructions dans l'environnement.
- Les différentes poches de stationnements devront faire l'objet d'un traitement paysager qualitatif. Pour garantir une gestion optimale des eaux de pluies, il convient de privilégier des aménagements perméables pour les places de stationnement.

4/ QUALITE ENVIRONNEMENTALE ET PREVENTION DES RISQUES

A. CONTINUITES ECOLOGIQUES (RESERVOIRS ET CORRIDORS)

- Non concerné

B. GESTION DES EAUX PLUVIALES

- Les eaux pluviales seront idéalement collectées et infiltrées par des noues ou des espaces publics ouverts et participant à la qualité paysagère du projet.
- Les eaux pluviales dites « propres » (eaux de toiture notamment) seront, sauf en cas d'impossibilité technique, réutilisées ou infiltrées sur le terrain d'assiette de l'opération ou de la construction.
- La faisabilité de solutions alternatives aux bassins de rétention classiques et noues pourra être étudiée : rétention à la parcelle, chaussée réservoir, tranchée de rétention, bassins d'infiltration, espaces publics inondables …

C. GESTION DES RISQUES ET DES NUISANCES

- Non concerné

D. ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

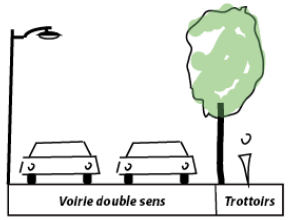
- Les nouvelles constructions devront prendre en compte les règlementations thermiques en vigueur pour assurer un confort d'habiter. Les logements veilleront à intégrer un espace de vie extérieur (terrasse, jardin, …), exposé à l'Est, au Sud ou à l'Ouest.
- L'éclairage public, au sein de l'opération, n'est pas obligatoire. S'il est prévu, il devra être conçu pour limiter la consommation énergétique. L'installation devra permettre à la fois un changement d'intensité à certaines heures et la possibilité de « couper » un candélabre sur deux.

5/ ORGANISATIONS DES DEPLACEMENTS

A. DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES (Y COMPRIS MODES DOUX)

- Les voies internes à l'opération devront faire l'objet d'un traitement qualitatif et être adaptées aux futurs usages, tout en veillant à limiter leur emprise et à rester dans une configuration de voie rurale.
- L'opération sera structurée par le chemin de Nore qui ne nécessitera pas de requalification. Une voie en impasse avec aire de retournement se connectant sur le chemin de Nore pourra être créée afin de desservir toutes les constructions.
- Les voies et accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future.

Schéma illustratif



B. BESOINS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés. Les emplacements seront suffisamment dimensionnés et facilement accessibles.
- Il est imposé la création d'une place minimum par logement et une place par tranche de 70m² de surface plancher.
- 1 place visiteurs devra être également prévue a minima dans l'aménagement de la zone par tranche de 2 lots ou constructions.

C. DESSERTE PAR LES TRANSPORTS EN COMMUN

- Les liens en modes doux vers les arrêts de bus des lignes départementales et régionales seront pris en compte.

6/ RESEAUX

A. EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes, ou à défaut, à toute autre installation d'approvisionnement en eau potable dans les conditions des règles de salubrité en vigueur.

B. ASSAINISSEMENT

Eaux usées

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les milieux naturels et notamment dans les rivières, fossés, égouts d'eaux pluviales ou tout autre milieu récepteur est interdite. Toute construction ou installation devra être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe. En l'absence d'un réseau collectif, les constructions ou installations devront être équipées d'un système d'assainissement autonome conforme aux normes en vigueur. Il doit être conçu de façon à assurer son raccordement au futur réseau collectif lorsque celui-ci n'est pas encore réalisé.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain devront permettre l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales. En cas d'absence du réseau collectif ou de réseau sous-dimensionné, les eaux pluviales seront collectées sur le terrain d'assiette du projet et leur rejet dans le réseau (canalisation ou fossé) sera différé au maximum pour limiter les risques de crues en aval.

Le rejet d'eaux autres que pluviales dans le réseau public devra faire l'objet d'une autorisation par la collectivité (à laquelle appartiennent les ouvrages) qui pourra exiger des pré-traitements.

C. ELECTRICITE ET TELECOMMUNICATIONS

Toute construction qui doit être alimentée en électricité le sera dans des conditions répondant à ses besoins.

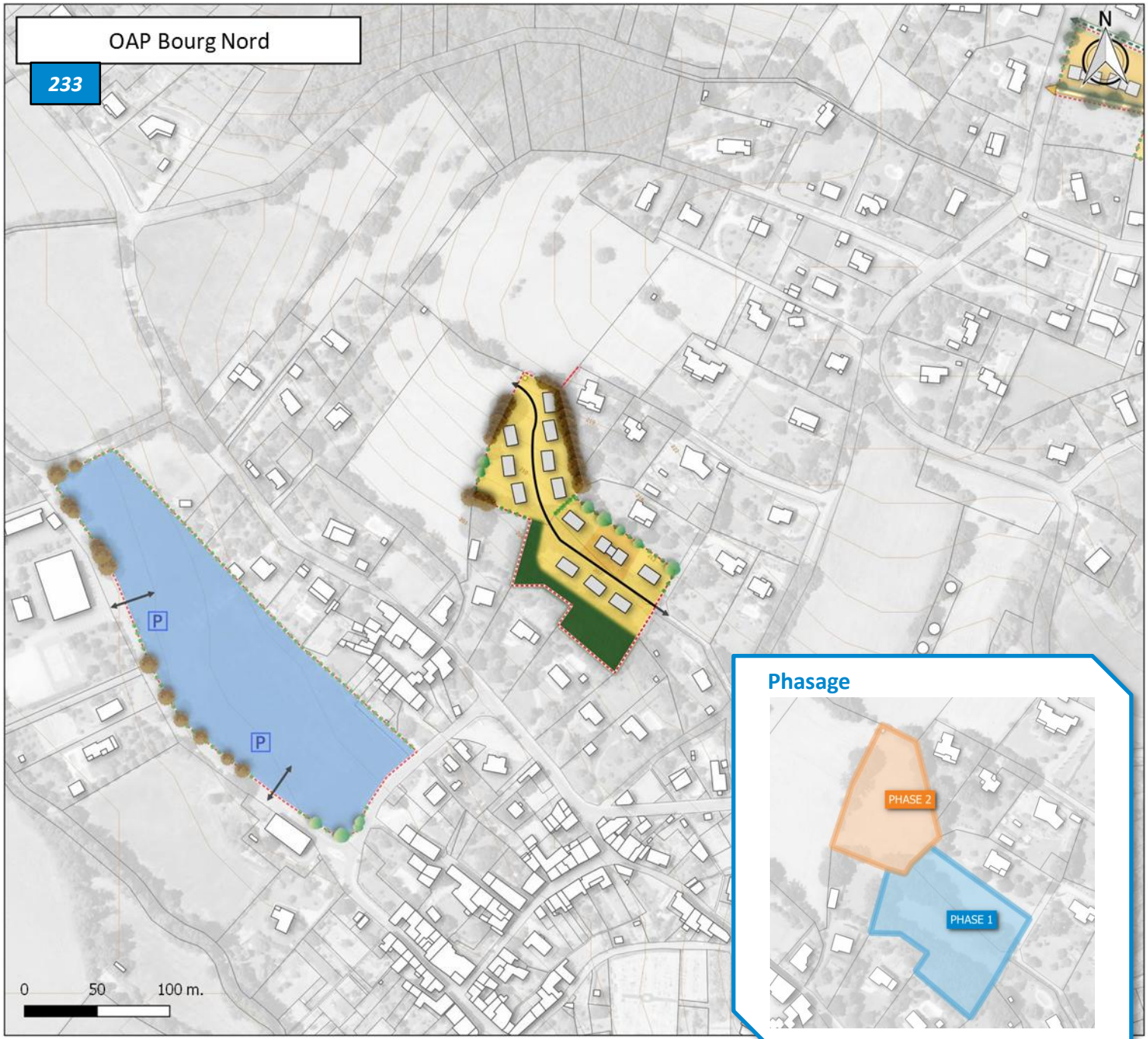
Les réseaux et branchement seront idéalement réalisés en souterrain. En cas d'impossibilité, les câbles seront scellés ou encastrés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

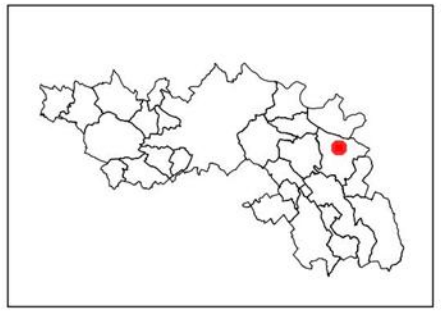
D. DEFENSE INCENDIE

La défense incendie devra être assurée pour les constructions futures. Si le système d'alimentation en eau n'est pas en capacité d'assurer cette défense, celle-ci devra être assurée à l'échelle de l'opération.

OAP Bourg Nord

233





Commune de VIVIERS LES MONTAGNES

Type d'OAP:
Type de zone du PLU: AU
Surface de l'OAP: 1.2 ha.

Légende

- Périmètre de l'OAP
- Simulation du bâti

Eléments surfaciques

- Secteur à dominante d'habitat individuel pavillonnaire densité faible
- Secteur à dominante d'habitat individuel groupé ou mitoyen densité moyenne
- Espace de nature à créer ou à préserver

Eléments linéaires

- Haies et espaces de transition paysagère à créer
- Voie de desserte locale

Eléments ponctuels

- Element végétal à préserver
- Arbres à implanter ou à préserver

Phasage

La simulation du bâti est uniquement indicative/illustrative et n'a aucune portée règlementaire.

Maître d'ouvrage: Communauté de Communes du Sor et de l'Agout / Mission: Elaboration du PLUi / Sources: BD Topo® BD Parcellaire® BD Ortho® : Institut National de l'Information Géographique et forestière© / Réalisation: Citadia Conseil le 19/11/2018

VIVIERS-LES-MONTAGNES – « *Bourg Nord* »

2/ ELEMENTS DE PROGRAMMATION

A. MIXITE FONCTIONNELLE

Le secteur est à vocation mixte à dominante résidentielle et accueillera des constructions à usage de logement. Il s'agit de conforter un espace à vocation résidentielle, en lien avec le coeur de village.

Interdictions	Limitations
Les destinations et sous-destinations suivantes sont <u>interdites</u>	Les destinations et sous-destinations suivantes sont <u>autorisées sous conditions</u> décrites ci-dessous :
▪ cinéma ▪ industrie ▪ exploitation agricole et forestière	▪ Les constructions et bâtiments liés à l'artisanat et commerce de détail et au commerce de gros d'une surface plancher maximale de 300 m² sous réserve de l'application de la législation sur les installations classées et à condition qu'ils n'entraînent pour le voisinage aucune insalubrité, ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens. ▪ Les construction et bâtiments liés à l'entrepôt s'ils sont liés à l'artisanat et au commerce de détail.

B. PROGRAMMATION & ECHEANCIER D'OUVERTURE A L'URBANISATION

	Phase 1		Phase 2
1/Echéancier	L'échéancier prévisionnel permet une ouverture à l'urbanisation du secteur à court terme, à partir de l'approbation du PLU intercommunal.		
2/Modalités d'ouverture à l'urbanisation	Les constructions sont autorisées dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble propre à chaque secteur. L'opération d'ensemble pourra être réalisées en 2 tranches selon les phases décrites. La réalisation de l'aménagement et des constructions associées à chacune des phases ne sera autorisée que sous réserve que ne soient pas compromis l'aménagement cohérent ou les possibilités techniques et financières d'utilisation future de l'ensemble du site à des fins urbaines.		
3/Programmation			
Forme urbaine	(1)	(2)	(1)
Nbre de lgts	5 à 8	1 à 3	7 à 9
Densité nette	14 à 18	15 à 45	14 à 18

- Il est attendu 12 à 16 logements à l'échelle de l'opération, soit une densité nette moyenne de l'ordre de 14 à 20 logements par hectare. Une mixité des formes urbaines est attendue avec :
  - ✓ entre 11 et 13 logements correspondant à un habitat individuel pavillonnaire de faible densité (densité nette moyenne de l'ordre de 14 à 18 lgt/ha)
  - ✓ entre 1 et 3 logements correspondant à un habitat individuel groupé de densité moyenne (densité nette moyenne de l'ordre de 15 à 45 lgt/ha)

  Cette densité moyenne s'apprécie à l'échelle globale du secteur (des lots de plus petite taille et offrant un bâti plus resserré pourront être proposés).

C. MIXITE SOCIALE

Non règlementé

(1) Logement individuel pavillonnaire de faible densité
(2) Logement individuel pavillonnaire de moyenne densité

3/ QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

A. PRINCIPES D'INSERTION DANS LE TISSU ENVIRONNANT ET ORGANISATION DES CONSTRUCTIONS

Traitement des espaces partagés

- De manière générale, il conviendra de porter une réflexion sur le traitement paysager de l'ensemble du périmètre de l'OAP.
- Les espaces partagés sont limités à la voirie. Un caractère végétal de ces espaces sera donc privilégié.

Volumétrie et implantation des constructions

Hauteur des constructions :

- La hauteur maximale des constructions sera fixé au R+1

Implantation des constructions :

- L'implantation des constructions sera travaillée pour permettre la création de logements économes en énergie. Les orientations au sud seront privilégiées.

Logement individuel groupé :

- Au moins une façade des constructions principales sera implantée à l'alignement ou avec un retrait de l'ordre de 10 mètres par rapport aux voies et emprises publiques.
- Les constructions principales seront implantées sur une limite séparative latérale. Une mitoyenneté des constructions par le garage est priviligiée. Idéalement, la continuité urbaine sera limitée à deux logements consécutifs de manière à assurer une perméabilité du bâti comme indiqué sur le schéma d'aménagement.

Logement individuel pavillonnaire :

- Au moins une façade des constructions principales sera implantée avec retrait de l'ordre de 10 mètres par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou à créer, priorité étant donné à la voie interne de l'opération.
- Les constructions peuvent être édifiées en retrait des limites séparatives latérales et de fond de parcelle ou sur une limite séparative latérale. En cas de retrait, celui-ci sera fixé entre 3 et 10 m par rapport à l'une des limites latérales pour permettre un éventuel redécoupage parcellaire à plus long terme.

Ces règles générales d'implantation ne concernent pas :

- Les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- Les projets d'extension et de surélévation, les constructions de second rang , ainsi que les parcelles dites en drapeau,
- Les constructions situés le long d'un espace vert ou d'un cheminement piéton,
- Les annexes qui peuvent s'implanter à l'arrière de la construction principale sans référence à l'alignement. En cas d'implantation des annexes, en limite séparative (latérale ou de fond de parcelle), leur hauteur maximale est de 4 mètres à l'égout ou au sommet de l'acrotère.

Sous réserve de justifications techniques, architecturales ou d'intégration dans le site, des implantations autres pourront être autorisées dans les cas suivants:

- Pour la préservation ou la restauration d'un élément ou d'un ensemble du patrimoine bâti
- pour la préservation d'une perspective paysagère repérée au schéma d'aménagement
- En raison d'une configuration atypique ou complexe du terrain (parcelles en angle, parcelles en cœur d'îlot, terrains à fort dénivelé, etc…),
- Pour la préservation ou la restauration d'un espace boisé, d'un alignement d'arbres, d'un élément ou d'un ensemble végétal remarquable
- Pour prendre en compte le passage de réseaux et/ou canalisations traversant la parcelle

VIVIERS-LES-MONTAGNES – *« Bourg Nord »*

B. PRINCIPES DE QUALITE ARCHITECTURALE

- Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne peuvent porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Les références architecturales étrangères à la région (colonnes grecques, maison basque, maisons en fustes, etc.) sont formellement proscrites et l'architecture s'inspirera plutôt des codes de l'architecture locale (cf référentiel).
- Les matériaux prévus pour être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) ne peuvent être utilisés à nus et devront être recouverts sans délais.
- Les ouvrages techniques des constructions (groupes extérieurs de chauffage, climatisation, ...) ne devront pas, sauf impossibilité technique, être perceptibles depuis les voies et espaces publiques.

FACADES

Les tons des façades, en dehors des matériaux naturels, devront être des teintes proches des teintes de l'architecture traditionnelle du village permettant une inscription au site environnant.

Les teintes vives des façades en dehors de toute conception contemporaine intégrée à l'environnement ne sont pas autorisées.

Le blanc et le noir sont interdits. Les teintes criardes et les tons vifs sont à proscrire pour les façades. Les teintes pastels seront privilégiées.

TOITURES

Les pentes des toitures neuves n'excéderont pas une pente de 35 %.

Les lignes d'égout et de faîtages devront respecter le sens le de la pente.

La tuile de terre cuite, posée à couvrant et à couvert, ou l'ardoise selon le contexte environnant, seront utilisées comme matériaux de couvertures pour les toitures en pente. D'autres métriaux pourront être acceptées dans le cadre d'une architecture contemporaine sous réserve d'une justification de l'intégration paysagère du projet dans site environnant).

L'intégration d'éléments producteurs d'eau chaude sanitaire ou d'électricité photovoltaïque devra veiller à s'intégrer au bâti (intégration dans le plan de toiture, sans surélévation).

CLOTURES

Les clôtures végétalisées sont à privilégiés et les haies devront être composées d'essences locales et diversifiées.

D'une manière générale, les clôtures, lorsqu'elles sont maçonnées, elles seront maçonnées et enduites de façon cohérente à l'échelle du quartier et de l'environnement local.

Les clôtures tant à l'alignement que sur des limites séparatives ou aux carrefours des voies ouvertes à la circulation publique, doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité aux sorties.

La hauteur des parties maçonnées des clôtures et limitée à 1,30 mètres en façade sur rue et à 1,50 mètres sur les limites séparatives.

La hauteur totale des clôtures est limitée à 1,50 mètres en façade sur rue et à 1,80 mètres sur les limites séparatives. Les piliers de portail peuvent être d'une hauteur supérieure. Les portails devront être implantées avec un recul minimal de 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques.

Les coffrets, compteurs, boites aux lettres doivent être intégrés dans la composition des clôtures de façon uniforme sur le secteur.

C. PRINCIPES PATRIMONIAUX ET PAYSAGERS

- Le traitement paysager entre le secteur de projet et les zones d'habitat adjacentes devra être pensé pour assurer l'intégration des nouvelles constructions dans le tissu urbain environnant ainsi qu'en lien avec les espaces agricoles.
- Les espaces extérieurs et des accès aux logements devront être traités de façon qualitative, en veillant à garantir une cohérence globale à l'échelle de l'opération (les espaces libres de constructions seront maintenus le plus possible en espaces végétalisés).
- Une attention particulière devra être portée sur la préservation des boisements et des plantations de haute tige existants.
- Les différentes poches de stationnements devront faire l'objet d'un traitement paysager qualitatif. Pour garantir une gestion optimale des eaux de pluies, il convient de privilégier des aménagements perméables pour les places de stationnement.

4/ QUALITE ENVIRONNEMENTALE ET PREVENTION DES RISQUES

A. CONTINUITES ECOLOGIQUES (RESERVOIRS ET CORRIDORS)

- Non concerné

B. GESTION DES EAUX PLUVIALES

- Les eaux pluviales seront idéalement collectées et infiltrées par des noues ou des espaces publics ouverts et participant à la qualité paysagère du projet.
- Les eaux pluviales dites « propres » (eaux de toiture notamment) seront, sauf en cas d'impossibilité technique, réutilisées ou infiltrées sur le terrain d'assiette de l'opération ou de la construction.
- La faisabilité de solutions alternatives aux bassins de rétention classiques et noues pourra être étudiée : rétention à la parcelle, chaussée réservoir, tranchée de rétention, bassins d'infiltration, espaces publics inondables …

C. GESTION DES RISQUES ET DES NUISANCES

- Non concerné

D. ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

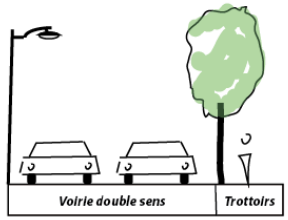
- Les nouvelles constructions devront prendre en compte les règlementations thermiques en vigueur pour assurer un confort d'habiter. Les logements veilleront à intégrer un espace de vie extérieur (terrasse, jardin, …), exposé à l'Est, au Sud ou à l'Ouest.
- L'éclairage public, au sein de l'opération, n'est pas obligatoire. S'il est prévu, il devra être conçu pour limiter la consommation énergétique. L'installation devra permettre à la fois un changement d'intensité à certaines heures et la possibilité de « couper » un candélabre sur deux.

5/ ORGANISATIONS DES DEPLACEMENTS

A. DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES (Y COMPRIS MODES DOUX)

- Les voies internes à l'opération devront faire l'objet d'un traitement qualitatif et être adaptées aux futurs usages, tout en veillant à limiter leur emprise et à rester dans une configuration de voie rurale.
- L'opération sera structuré par l'impasse de la Violette qui sera requalifiée et prolongée. Cette voie pourra être prolongée à plus long terme en vue d'une future opération.
- Les voies et accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future.

Schéma illustratif



B. BESOINS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés. Les emplacements seront suffisamment dimensionnés et facilement accessibles.
- Il est imposé la création d'une place minimum par logement et une place par tranche de 70m² de surface plancher.
- 1 place visiteurs devra être également prévue a minima dans l'aménagement de la zone par tranche de 2 lots ou constructions.

C. DESSERTE PAR LES TRANSPORTS EN COMMUN

- Les liens en modes doux vers les arrêts de bus des lignes départementales et régionales seront pris en compte.

6/ RESEAUX

A. EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes, ou à défaut, à toute autre installation d'approvisionnement en eau potable dans les conditions des règles de salubrité en vigueur.

B. ASSAINISSEMENT

Eaux usées

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les milieux naturels et notamment dans les rivières, fossés, égouts d'eaux pluviales ou tout autre milieu récepteur est interdite. Toute construction ou installation devra être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe. En l'absence d'un réseau collectif, les constructions ou installations devront être équipées d'un système d'assainissement autonome conforme aux normes en vigueur. Il doit être conçu de façon à assurer son raccordement au futur réseau collectif lorsque celui-ci n'est pas encore réalisé.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain devront permettre l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales. En cas d'absence du réseau collectif ou de réseau sous-dimensionné, les eaux pluviales seront collectées sur le terrain d'assiette du projet et leur rejet dans le réseau (canalisation ou fossé) sera différé au maximum pour limiter les risques de crues en aval.

Le rejet d'eaux autres que pluviales dans le réseau public devra faire l'objet d'une autorisation par la collectivité (à laquelle appartiennent les ouvrages) qui pourra exiger des pré-traitements.

C. ELECTRICITE ET TELECOMMUNICATIONS

Toute construction qui doit être alimentée en électricité le sera dans des conditions répondant à ses besoins.

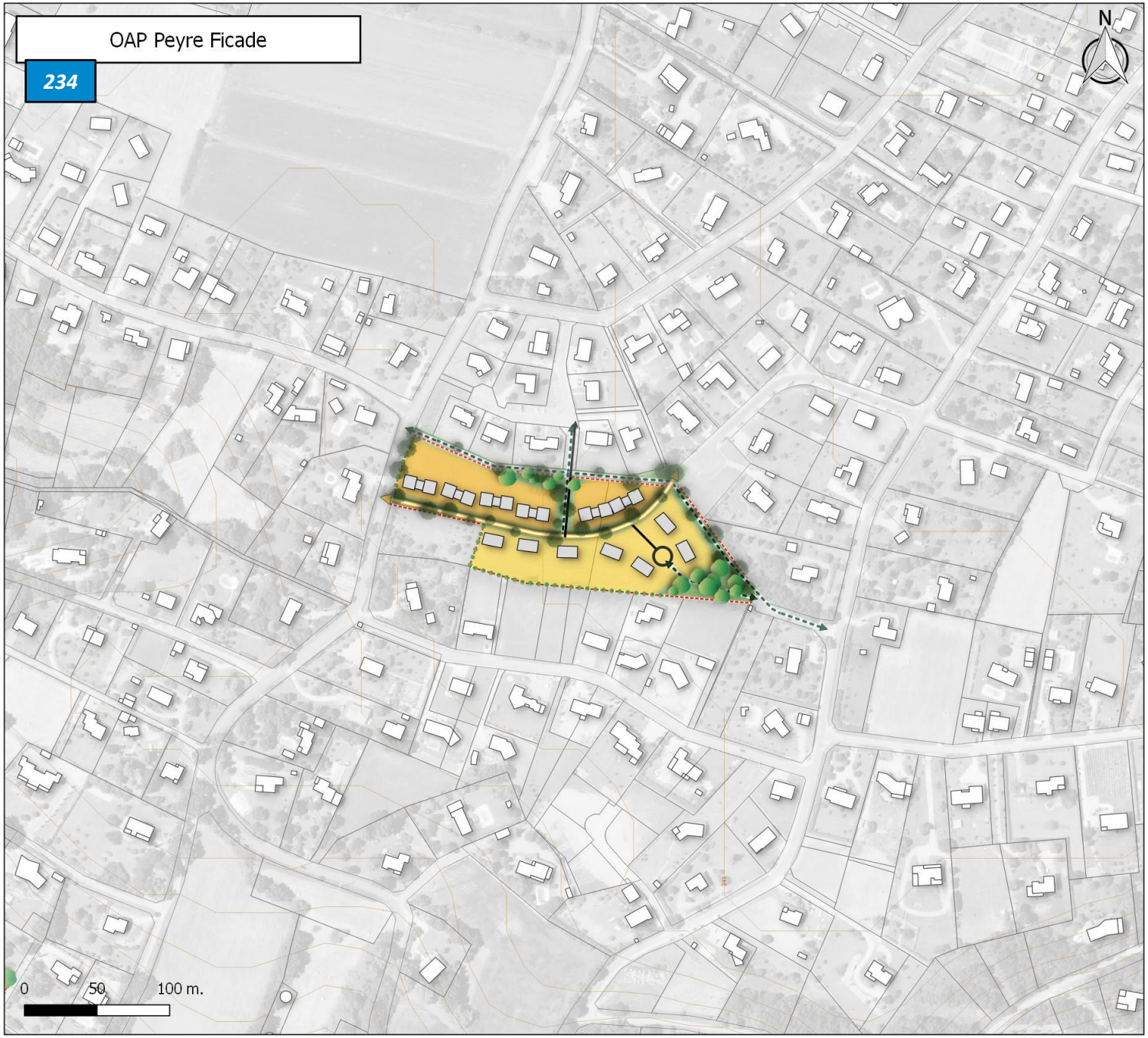
Les réseaux et branchement seront idéalement réalisés en souterrain. En cas d'impossibilité, les câbles seront scellés ou encastrés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

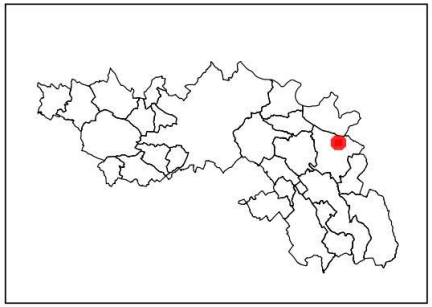
D. DEFENSE INCENDIE

La défense incendie devra être assurée pour les constructions futures. Si le système d'alimentation en eau n'est pas en capacité d'assurer cette défense, celle-ci devra être assurée à l'échelle de l'opération.

OAP Peyre Ficade

234





Commune de Viviers-lès-Montagnes

Type d'OAP: habitat
Type de zone du PLU: AU
Surface de l'OAP: 1.52 ha.

Légende

- Périmètre de l'OAP
- Simulation du bâti

Eléments surfaciques

- Secteur à dominante d'habitat individuel pavillonnaire densité faible
- Secteur à dominante d'habitat individuel groupé ou mitoyen densité moyenne
- Espace public et partagé végétal

Eléments linéaires

- Haies et espaces de transition paysagère à créer
- Voie secondaire
- Voie de desserte locale
- Voie de desserte locale
- Réseau de promenades et modes doux
- Réseau de promenades et modes doux

Eléments ponctuels

- Aire de retournement
- Arbres à implanter ou à préserver
- Arbres implantés en accompagnement de la voirie

La simulation du bâti est uniquement indicative/illustrative et n'a aucune portée règlementaire.

Maître d'ouvrage: Communauté de Communes du Sor et de l'Agout / Mission: Elaboration du PLUi / Sources: BD Topo® BD Parcellaire® BD Ortho® : Institut National de l'Information Géographique et forestière© / Réalisation: Citadia Conseil le 19/11/2018

2/ ELEMENTS DE PROGRAMMATION

A. MIXITE FONCTIONNELLE

Le secteur est à vocation mixte à dominante résidentielle et accueillera des constructions à usage de logement.

Interdictions	Limitations
Les destinations et sous-destinations suivantes sont interdites	Les destinations et sous-destinations suivantes sont autorisées sous conditions décrites ci-dessous :
▪ cinéma ▪ industrie ▪ exploitation agricole et forestière	▪ Les constructions et bâtiments liés à l'artisanat et commerce de détail et au commerce de gros d'une surface plancher maximale de 300 m² sous réserve de l'application de la législation sur les installations classées et à condition qu'ils n'entraînent pour le voisinage aucune insalubrité, ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens. ▪ Les construction et bâtiments liés à l'entrepôt s'ils sont liés à l'artisanat et au commerce de détail.

B. PROGRAMMATION & ECHEANCIER D'OUVERTURE A L'URBANISATION

	Secteurs	
1/Echéancier	L'échéancier prévisionnel permet une ouverture à l'urbanisation du secteur à court terme, à partir de l'approbation du PLU intercommunal.	
2/Modalités d'ouverture à l'urbanisation	Les constructions sont autorisées au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par la présente OAP.	
3/Programmation		
Forme urbaine	Logement individuel pavillonnaire de faible densité	Logement individuel groupé de densité moyenne
Nombre de logements	6 à 8	10 à 14
Densité nette	8 à 12	20 à 25

- Il est attendu 16 à 22 logements à l'échelle de l'opération, soit une densité nette moyenne de l'ordre de 12 à 20 logements par hectare. Une mixité des formes urbaines est attendue avec :
  - ✓ entre 6 à 8 logements correspondant à un habitat individuel pavillonnaire de faible densité (densité nette moyenne de l'ordre de 8 à 12 lgt/ha)
  - ✓ entre 10 et 14 logements correspondant à un habitat individuel groupé de densité moyenne (densité nette moyenne de l'ordre de 20 à 25 lgt/ha)

  Cette densité moyenne s'apprécie à l'échelle globale du secteur (des lots de plus petite taille et offrant un bâti plus resserré pourront être proposés).

C. MIXITE SOCIALE

Non règlementé

3/ QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

A. PRINCIPES D'INSERTION DANS LE TISSU ENVIRONNANT ET ORGANISATION DES CONSTRUCTIONS

Traitement des espaces partagés

- De manière générale, il conviendra de porter une réflexion sur le traitement paysager de l'ensemble du périmètre de l'OAP.
- Les espaces partagés sont composés de la voirie, d'espace public de quartier et de bandes paysagères. Le caractère végétal de ces espaces sera donc privilégié.
- Les espaces communs seront plantés et pourront éventuellement accueillir des aires de jeux.
- Les espaces publics pourront accueillir des espaces de stationnement pour répondre aux différents besoins du quartier (résidents et visiteurs).

Volumétrie et implantation des constructions

Hauteur des constructions :

- La hauteur maximale des constructions d'habitat individuel pavillonnaire sera R+1
- La hauteur maximale des constructions d'habitat individuel groupé sera R+1

Implantation des constructions :

- L'implantation des constructions sera travaillée pour permettre la création de logements économes en énergie. Les orientations au sud seront privilégiées.

Logement individuel groupé :

- Au moins une façade des constructions principales sera implantée à l'alignement aux voies et emprises publiques ou avec un retrait maximal de l'ordre de 10 m.
- Les constructions principales seront implantées sur une limite séparative latérale. Une mitoyenneté des constructions par le garage est priviligiée. Idéalement, la continuité urbaine sera limitée à quatre logements consécutifs de manière à assurer une perméabilité du bâti comme indiqué sur le schéma d'aménagement.

Logement individuel pavillonnaire :

- Au moins une façade des constructions principales sera implantée à l'alignement ou avec un retrait maximal de l'ordre de 10 mètres par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou à créer, priorité étant donné à la voie interne de l'opération.
- Les constructions peuvent être édifiées en retrait des limites séparatives latérales et de fond de parcelle ou sur une limite séparative latérale. En cas de retrait, celui-ci sera fixé entre 3 et 10 m par rapport à l'une des limites latérales pour permettre un éventuel redécoupage parcellaire à plus long terme.

Ces règles générales d'implantation ne concernent pas :

- Les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- Les projets d'extension et de surélévation, les constructions de second rang , ainsi que les parcelles dites en drapeau,
- Les constructions situés le long d'un espace vert ou d'un cheminement piéton,
- Les annexes qui peuvent s'implanter à l'arrière de la construction principale sans référence à l'alignement. En cas d'implantation des annexes, en limite séparative (latérale ou de fond de parcelle), leur hauteur maximale est de 4 mètres à l'égout ou au sommet de l'acrotère.

Sous réserve de justifications techniques, architecturales ou d'intégration dans le site, des implantations autres pourront être autorisées dans les cas suivants:

- Pour la préservation ou la restauration d'un élément ou d'un ensemble du patrimoine bâti
- pour la préservation d'une perspective paysagère repérée au schéma d'aménagement
- En raison d'une configuration atypique ou complexe du terrain (parcelles en angle, parcelles en cœur d'îlot, terrains à fort dénivelé, etc…),
- Pour la préservation ou la restauration d'un espace boisé, d'un alignement d'arbres, d'un élément ou d'un ensemble végétal remarquable
- Pour prendre en compte le passage de réseaux et/ou canalisations traversant la parcelle

VIVIERS-LES-MONTAGNES – *«Peyre Ficade »*

B. PRINCIPES DE QUALITE ARCHITECTURALE

- Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne peuvent porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Les références architecturales étrangères à la région (colonnes grecques, maison basque, maisons en fustes, etc.) sont formellement proscrites et l'architecture s'inspirera plutôt des codes de l'architecture locale (cf référentiel).
- Les matériaux prévus pour être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) ne peuvent être utilisés à nus et devront être recouverts sans délais.
- Les ouvrages techniques des constructions (groupes extérieurs de chauffage, climatisation, ...) ne devront pas, sauf impossibilité technique, être perceptibles depuis les voies et espaces publiques.

FACADES

Les tons des façades, en dehors des matériaux naturels, devront être des teintes proches des teintes de l'architecture traditionnelle du village permettant une inscription au site environnant.

Les teintes vives des façades en dehors de toute conception contemporaine intégrée à l'environnement ne sont pas autorisées.

Le blanc et le noir sont interdits. Les teintes criardes et les tons vifs sont à proscrire pour les façades. Les teintes pastels seront privilégiées.

TOITURES

Les pentes des toitures neuves n'excéderont pas une pente de 35 %.

Les lignes d'égout et de faîtages devront respecter le sens le de la pente.

La tuile de terre cuite, posée à couvrant et à couvert, ou l'ardoise selon le contexte environnant, seront utilisées comme matériaux de couvertures pour les toitures en pente. D'autres métriaux pourront être acceptées dans le cadre d'une architecture contemporaine sous réserve d'une justification de l'intégration paysagère du projet dans site environnant).

L'intégration d'éléments producteurs d'eau chaude sanitaire ou d'électricité photovoltaïque devra veiller à s'intégrer au bâti (intégration dans le plan de toiture, sans surélévation).

CLOTURES

Les clôtures végétalisées sont à privilégiés et les haies devront être composées d'essences locales et diversifiées.

D'une manière générale, les clôtures, lorsqu'elles sont maçonnées, elles seront maçonnées et enduites de façon cohérente à l'échelle du quartier et de l'environnement local.

Les clôtures tant à l'alignement que sur des limites séparatives ou aux carrefours des voies ouvertes à la circulation publique, doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité aux sorties.

La hauteur des parties maçonnées des clôtures et limitée à 1,30 mètres en façade sur rue et à 1,50 mètres sur les limites séparatives.

La hauteur totale des clôtures est limitée à 1,50 mètres en façade sur rue et à 1,80 mètres sur les limites séparatives. Les piliers de portail peuvent être d'une hauteur supérieure. Les portails devront être implantées avec un recul minimal de 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques.

Les coffrets, compteurs, boites aux lettres doivent être intégrés dans la composition des clôtures de façon uniforme sur le secteur.

C. PRINCIPES PATRIMONIAUX ET PAYSAGERS

- Le traitement paysager entre le secteur de projet et les zones d'habitat adjacentes devra être pensé pour assurer l'intégration des nouvelles constructions dans le tissu urbain environnant ainsi qu'en lien avec les espaces agricoles.
- Les espaces extérieurs et des accès aux logements devront être traités de façon qualitative, en veillant à garantir une cohérence globale à l'échelle de l'opération (les espaces libres de constructions seront maintenus le plus possible en espaces végétalisés).
- Les différentes poches de stationnements devront faire l'objet d'un traitement paysager qualitatif. Pour garantir une gestion optimale des eaux de pluies, il convient de privilégier des aménagements perméables pour les places de stationnement.

4/ QUALITE ENVIRONNEMENTALE ET PREVENTION DES RISQUES

A. CONTINUITES ECOLOGIQUES (RESERVOIRS ET CORRIDORS)

- Non concerné

B. GESTION DES EAUX PLUVIALES

- Les eaux pluviales seront idéalement collectées et infiltrées par des noues ou des espaces publics ouverts et participant à la qualité paysagère du projet.
- Les eaux pluviales dites « propres » (eaux de toiture notamment) seront, sauf en cas d'impossibilité technique, réutilisées ou infiltrées sur le terrain d'assiette de l'opération ou de la construction.
- La faisabilité de solutions alternatives aux bassins de rétention classiques et noues pourra être étudiée : rétention à la parcelle, chaussée réservoir, tranchée de rétention, bassins d'infiltration, espaces publics inondables …

C. GESTION DES RISQUES ET DES NUISANCES

Non concerné

D. ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

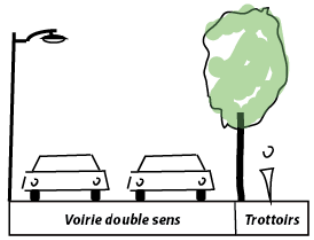
- Les nouvelles constructions devront prendre en compte les règlementations thermiques en vigueur pour assurer un confort d'habiter. Les logements veilleront à intégrer un espace de vie extérieur (terrasse, jardin, …), exposé à l'Est, au Sud ou à l'Ouest.
- L'éclairage public, au sein de l'opération, n'est pas obligatoire. S'il est prévu, il devra être conçu pour limiter la consommation énergétique. L'installation devra permettre à la fois un changement d'intensité à certaines heures et la possibilité de « couper » un candélabre sur deux.

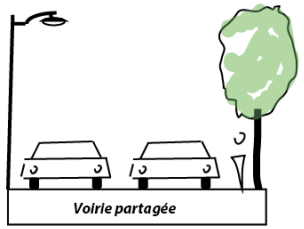
5/ ORGANISATIONS DES DEPLACEMENTS

A. DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES (Y COMPRIS MODES DOUX)

- Les voies internes à l'opération devront faire l'objet d'un traitement qualitatif et être adaptées aux futurs usages, tout en veillant à limiter leur emprise et à rester dans une configuration de voie rurale.
- Le secteur sera structuré par une voirie en double sens se connectant sur la D50 et sur la rue Reg du Millénnaire. Une voie de desserte locale en impasse avec aire de retournement pourra être créée afin de desservir un maximum de constructions.
- L'ensemble du secteur sera maillé par des cheminements doux (pointillés verts).
- Les voies et accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future.

Schémas illustratifs





B. BESOINS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés. Les emplacements seront suffisamment dimensionnés et facilement accessibles.
- Il est imposé la création d'une place minimum par logement et une place par tranche de 70m² de surface plancher.
- 1 place visiteurs devra être également prévue a minima dans l'aménagement de la zone par tranche de 2 lots ou constructions.

C. DESSERTE PAR LES TRANSPORTS EN COMMUN

- Les liens en modes doux vers les arrêts de bus des lignes départementales et régionales seront pris en compte.

6/ RESEAUX

A. EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes, ou à défaut, à toute autre installation d'approvisionnement en eau potable dans les conditions des règles de salubrité en vigueur.

B. ASSAINISSEMENT

Eaux usées

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les milieux naturels et notamment dans les rivières, fossés, égouts d'eaux pluviales ou tout autre milieu récepteur est interdite. Toute construction ou installation devra être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe. En l'absence d'un réseau collectif, les constructions ou installations devront être équipées d'un système d'assainissement autonome conforme aux normes en vigueur. Il doit être conçu de façon à assurer son raccordement au futur réseau collectif lorsque celui-ci n'est pas encore réalisé.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain devront permettre l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales. En cas d'absence du réseau collectif ou de réseau sous-dimensionné, les eaux pluviales seront collectées sur le terrain d'assiette du projet et leur rejet dans le réseau (canalisation ou fossé) sera différé au maximum pour limiter les risques de crues en aval.

Le rejet d'eaux autres que pluviales dans le réseau public devra faire l'objet d'une autorisation par la collectivité (à laquelle appartiennent les ouvrages) qui pourra exiger des pré-traitements.

C. ELECTRICITE ET TELECOMMUNICATIONS

Toute construction qui doit être alimentée en électricité le sera dans des conditions répondant à ses besoins.

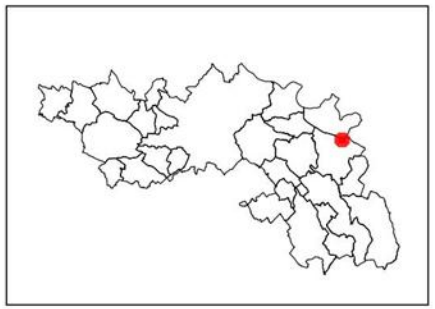
Les réseaux et branchement seront idéalement réalisés en souterrain. En cas d'impossibilité, les câbles seront scellés ou encastrés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

D. DEFENSE INCENDIE

La défense incendie devra être assurée pour les constructions futures. Si le système d'alimentation en eau n'est pas en capacité d'assurer cette défense, celle-ci devra être assurée à l'échelle de l'opération.

OAP Peyre Ficade 2

235



Commune de Viviers-lès-Montagnes

Type d'OAP: habitat
Type de zone du PLU: AU
Surface de l'OAP: 1.97 ha.

Légende

- Périmètre de l'OAP
- Simulation du bâti

Eléments surfaciques

- Secteur à dominante d'habitat individuel pavillonnaire densité faible
- Espace public et partagé végétal

Eléments linéaires

- Haies et espaces de transition paysagère à créer
- Voie secondaire
- Voie de desserte locale
- Réseau de promenades et modes doux
- Réseau de promenades et modes doux

Eléments ponctuels

- Aire de retournement
- Arbres à implanter ou à préserver
- Arbres implantés en accompagnement de la voirie

La simulation du bâti est uniquement indicative/illustrative et n'a aucune portée règlementaire.

Maître d'ouvrage: Communauté de Communes du Sor et de l'Agout / Mission: Elaboration du PLUi / Sources: BD Topo® BD Parcellaire® BD Ortho® : Institut National de l'Information Géographique et forestière© / Réalisation: Citadia Conseil le 19/11/2018

2/ ELEMENTS DE PROGRAMMATION

A. MIXITE FONCTIONNELLE

Le secteur est à vocation mixte à dominante résidentielle et accueillera des constructions à usage de logement.

Interdictions	Limitations
Les destinations et sous-destinations suivantes sont interdites	Les destinations et sous-destinations suivantes sont autorisées sous conditions décrites ci-dessous :
▪ cinéma ▪ industrie ▪ exploitation agricole et forestière	▪ Les constructions et bâtiments liés à l'artisanat et commerce de détail et au commerce de gros d'une surface plancher maximale de 300 m² sous réserve de l'application de la législation sur les installations classées et à condition qu'ils n'entraînent pour le voisinage aucune insalubrité, ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens. ▪ Les construction et bâtiments liés à l'entrepôt s'ils sont liés à l'artisanat et au commerce de détail.

B. PROGRAMMATION & ECHEANCIER D'OUVERTURE A L'URBANISATION

	Secteurs
Phases	Phase 1
1/Echéancier	L'échéancier prévisionnel permet une ouverture à l'urbanisation du secteur à court terme, à partir de l'approbation du PLU intercommunal.
2/Modalités d'ouverture à l'urbanisation	Les constructions sont autorisées dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble.
3/Programmation	
Forme urbaine	Logement individuel pavillonnaire de faible densité
Nombre de logements	10 à 14
Densité nette	12 à 16

C. MIXITE SOCIALE

Non règlementé

3/ QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

A. PRINCIPES D'INSERTION DANS LE TISSU ENVIRONNANT ET ORGANISATION DES CONSTRUCTIONS

Traitement des espaces partagés

- De manière générale, il conviendra de porter une réflexion sur le traitement paysager de l'ensemble du périmètre de l'OAP.
- Les espaces partagés sont composés de la voirie, d'espace public de quartier . Le caractère végétal de ces espaces sera donc privilégié.
- Les espaces communs seront plantés et pourront éventuellement accueillir des aires de jeux.
- Les espaces publics pourront accueillir des espaces de stationnement pour répondre aux différents besoins du quartier (résidents et visiteurs).

Volumétrie et implantation des constructions

Hauteur des constructions :

- La hauteur maximale des constructions d'habitat individuel pavillonnaire sera R+1

Implantation des constructions :

- L'implantation des constructions sera travaillée pour permettre la création de logements économes en énergie. Les orientations au sud seront privilégiées.

Logement individuel pavillonnaire :

- Au moins une façade des constructions principales sera implantée à l'alignement ou avec un retrait maximal de l'ordre de 10 mètres par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou à créer, priorité étant donné à la voie interne de l'opération.
- Les constructions peuvent être édifiées en retrait des limites séparatives latérales et de fond de parcelle ou sur une limite séparative latérale. En cas de retrait, celui-ci sera fixé entre 3 et 10 m par rapport à l'une des limites latérales pour permettre un éventuel redécoupage parcellaire à plus long terme.

Ces règles générales d'implantation ne concernent pas :

- Les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- Les projets d'extension et de surélévation, les constructions de second rang , ainsi que les parcelles dites en drapeau,
- Les constructions situés le long d'un espace vert ou d'un cheminement piéton,
- Les annexes qui peuvent s'implanter à l'arrière de la construction principale sans référence à l'alignement. En cas d'implantation des annexes, en limite séparative (latérale ou de fond de parcelle), leur hauteur maximale est de 4 mètres à l'égout ou au sommet de l'acrotère.

Sous réserve de justifications techniques, architecturales ou d'intégration dans le site, des implantations autres pourront être autorisées dans les cas suivants:

- Pour la préservation ou la restauration d'un élément ou d'un ensemble du patrimoine bâti
- pour la préservation d'une perspective paysagère repérée au schéma d'aménagement
- En raison d'une configuration atypique ou complexe du terrain (parcelles en angle, parcelles en cœur d'îlot, terrains à fort dénivelé, etc…),
- Pour la préservation ou la restauration d'un espace boisé, d'un alignement d'arbres, d'un élément ou d'un ensemble végétal remarquable
- Pour prendre en compte le passage de réseaux et/ou canalisations traversant la parcelle

VIVIERS-LES-MONTAGNES – *«Peyre Ficade 2 »*

B. PRINCIPES DE QUALITE ARCHITECTURALE

- Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne peuvent porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Les références architecturales étrangères à la région (colonnes grecques, maison basque, maisons en fustes, etc.) sont formellement proscrites et l'architecture s'inspirera plutôt des codes de l'architecture locale (cf référentiel).
- Les matériaux prévus pour être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) ne peuvent être utilisés à nus et devront être recouverts sans délais.
- Les ouvrages techniques des constructions (groupes extérieurs de chauffage, climatisation, ...) ne devront pas, sauf impossibilité technique, être perceptibles depuis les voies et espaces publiques.

FACADES

Les tons des façades, en dehors des matériaux naturels, devront être des teintes proches des teintes de l'architecture traditionnelle du village permettant une inscription au site environnant.

Les teintes vives des façades en dehors de toute conception contemporaine intégrée à l'environnement ne sont pas autorisées.

Le blanc et le noir sont interdits. Les teintes criardes et les tons vifs sont à proscrire pour les façades. Les teintes pastels seront privilégiées.

TOITURES

Les pentes des toitures neuves n'excéderont pas une pente de 35 %.

Les lignes d'égout et de faîtages devront respecter le sens le de la pente.

La tuile de terre cuite, posée à couvrant et à couvert, ou l'ardoise selon le contexte environnant, seront utilisées comme matériaux de couvertures pour les toitures en pente. D'autres métriaux pourront être acceptées dans le cadre d'une architecture contemporaine sous réserve d'une justification de l'intégration paysagère du projet dans site environnant).

L'intégration d'éléments producteurs d'eau chaude sanitaire ou d'électricité photovoltaïque devra veiller à s'intégrer au bâti (intégration dans le plan de toiture, sans surélévation).

CLOTURES

Les clôtures végétalisées sont à privilégiés et les haies devront être composées d'essences locales et diversifiées.

D'une manière générale, les clôtures, lorsqu'elles sont maçonnées, elles seront maçonnées et enduites de façon cohérente à l'échelle du quartier et de l'environnement local.

Les clôtures tant à l'alignement que sur des limites séparatives ou aux carrefours des voies ouvertes à la circulation publique, doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité aux sorties.

La hauteur des parties maçonnées des clôtures et limitée à 1,30 mètres en façade sur rue et à 1,50 mètres sur les limites séparatives.

La hauteur totale des clôtures est limitée à 1,50 mètres en façade sur rue et à 1,80 mètres sur les limites séparatives. Les piliers de portail peuvent être d'une hauteur supérieure. Les portails devront être implantées avec un recul minimal de 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques.

Les coffrets, compteurs, boites aux lettres doivent être intégrés dans la composition des clôtures de façon uniforme sur le secteur.

C. PRINCIPES PATRIMONIAUX ET PAYSAGERS

- Le traitement paysager entre le secteur de projet et les zones d'habitat adjacentes devra être pensé pour assurer l'intégration des nouvelles constructions dans le tissu urbain environnant ainsi qu'en lien avec les espaces agricoles.
- Les espaces extérieurs et des accès aux logements devront être traités de façon qualitative, en veillant à garantir une cohérence globale à l'échelle de l'opération (les espaces libres de constructions seront maintenus le plus possible en espaces végétalisés).
- Les différentes poches de stationnements devront faire l'objet d'un traitement paysager qualitatif. Pour garantir une gestion optimale des eaux de pluies, il convient de privilégier des aménagements perméables pour les places de stationnement.
- L'espace public central permettra de faire le lien entre les deux phases de l'opération. Son aménagement devra être de qualité pour en faire un véritable lieu de lien social à l'échelle du quartier.

4/ QUALITE ENVIRONNEMENTALE ET PREVENTION DES RISQUES

A. CONTINUITES ECOLOGIQUES (RESERVOIRS ET CORRIDORS)

- Non concerné

B. GESTION DES EAUX PLUVIALES

- Les eaux pluviales seront idéalement collectées et infiltrées par des noues ou des espaces publics ouverts et participant à la qualité paysagère du projet.
- Les eaux pluviales dites « propres » (eaux de toiture notamment) seront, sauf en cas d'impossibilité technique, réutilisées ou infiltrées sur le terrain d'assiette de l'opération ou de la construction.
- La faisabilité de solutions alternatives aux bassins de rétention classiques et noues pourra être étudiée : rétention à la parcelle, chaussée réservoir, tranchée de rétention, bassins d'infiltration, espaces publics inondables …

C. GESTION DES RISQUES ET DES NUISANCES

- Non concerné

D. ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

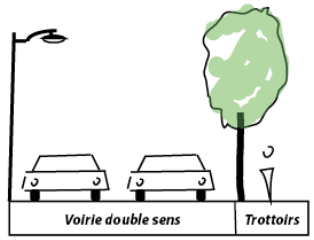
- Les nouvelles constructions devront prendre en compte les règlementations thermiques en vigueur pour assurer un confort d'habiter. Les logements veilleront à intégrer un espace de vie extérieur (terrasse, jardin, …), exposé à l'Est, au Sud ou à l'Ouest.
- L'éclairage public, au sein de l'opération, n'est pas obligatoire. S'il est prévu, il devra être conçu pour limiter la consommation énergétique. L'installation devra permettre à la fois un changement d'intensité à certaines heures et la possibilité de « couper » un candélabre sur deux.

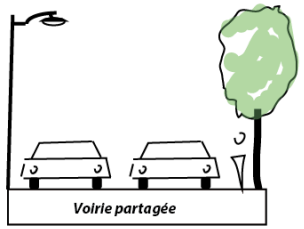
5/ ORGANISATIONS DES DEPLACEMENTS

A. DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES (Y COMPRIS MODES DOUX)

- Les voies internes à l'opération devront faire l'objet d'un traitement qualitatif (voie végétalisée), en veillant à limiter leur emprise et à rester dans une configuration de voie rurale.
- La phase 1 du secteur sera desservie par une voirie en double sens se connectant sur le chemin de Peyre Ficade et sur l'opération en cours à l'est du secteur. Une voie en impasse pourra être créée afin de desservir un maximum de constructions.
- La phase 2 du secteur sera desservie par une voirie en double sens se connectant sur la route des Quatre Vents et sur l'opération en cours au nord de la phase.
- L'ensemble du secteur sera maillé par des cheminements doux (pointillés verts).
- Les voies et accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future.

Schémas illustratifs





B. BESOINS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés. Les emplacements seront suffisamment dimensionnés et facilement accessibles.
- Il est imposé la création d'une place minimum par logement et une place par tranche de 70m² de surface plancher.
- 1 place visiteurs devra être également prévue a minima dans l'aménagement de la zone par tranche de 2 lots ou constructions.

C. DESSERTE PAR LES TRANSPORTS EN COMMUN

- Les liens en modes doux vers les arrêts de bus des lignes départementales et régionales seront pris en compte.

6/ RESEAUX

A. EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes, ou à défaut, à toute autre installation d'approvisionnement en eau potable dans les conditions des règles de salubrité en vigueur.

B. ASSAINISSEMENT

Eaux usées

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les milieux naturels et notamment dans les rivières, fossés, égouts d'eaux pluviales ou tout autre milieu récepteur est interdite. Toute construction ou installation devra être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe. En l'absence d'un réseau collectif, les constructions ou installations devront être équipées d'un système d'assainissement autonome conforme aux normes en vigueur. Il doit être conçu de façon à assurer son raccordement au futur réseau collectif lorsque celui-ci n'est pas encore réalisé.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain devront permettre l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales. En cas d'absence du réseau collectif ou de réseau sous-dimensionné, les eaux pluviales seront collectées sur le terrain d'assiette du projet et leur rejet dans le réseau (canalisation ou fossé) sera différé au maximum pour limiter les risques de crues en aval.

Le rejet d'eaux autres que pluviales dans le réseau public devra faire l'objet d'une autorisation par la collectivité (à laquelle appartiennent les ouvrages) qui pourra exiger des pré-traitements.

C. ELECTRICITE ET TELECOMMUNICATIONS

Toute construction qui doit être alimentée en électricité le sera dans des conditions répondant à ses besoins.

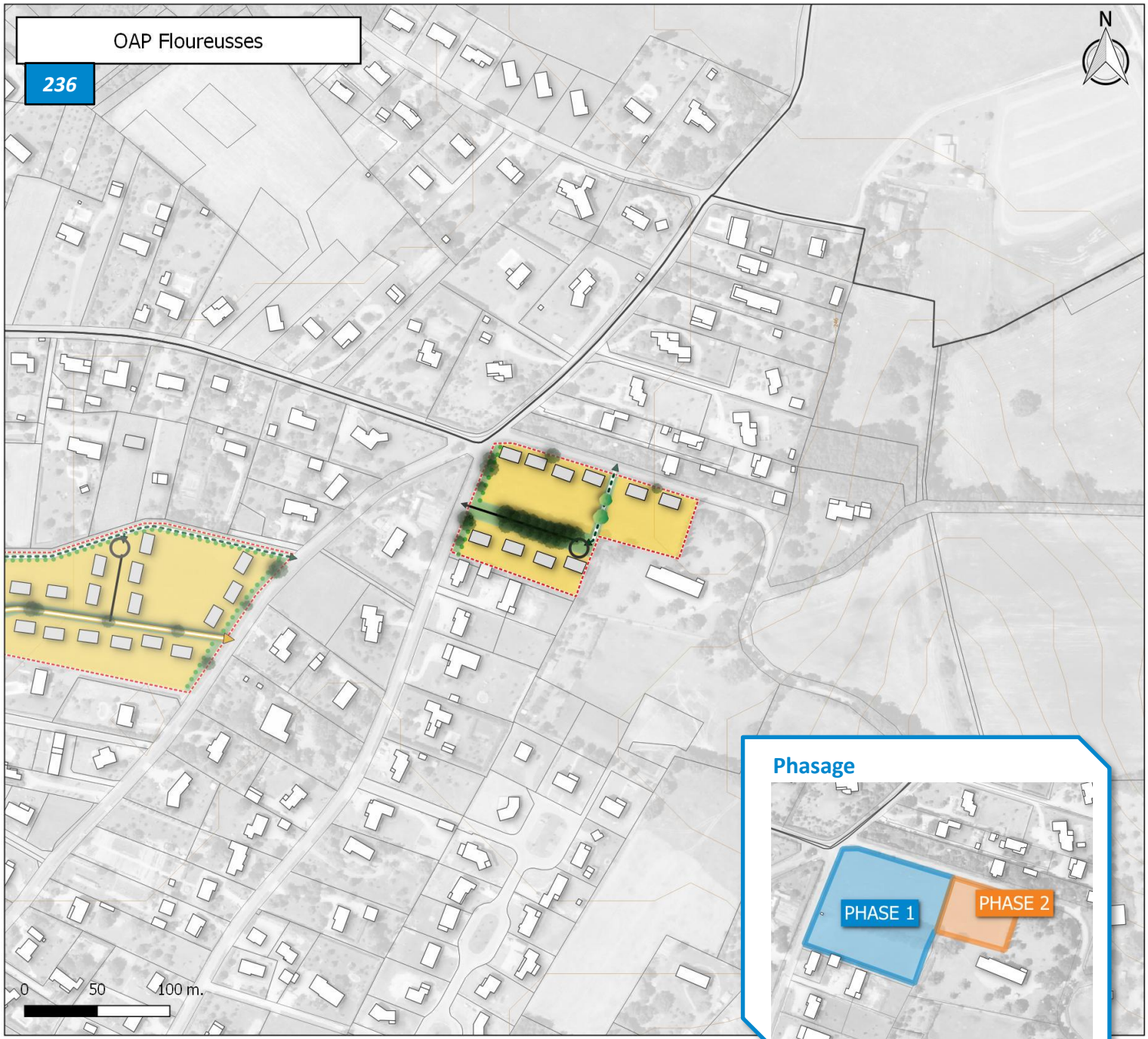
Les réseaux et branchement seront idéalement réalisés en souterrain. En cas d'impossibilité, les câbles seront scellés ou encastrés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

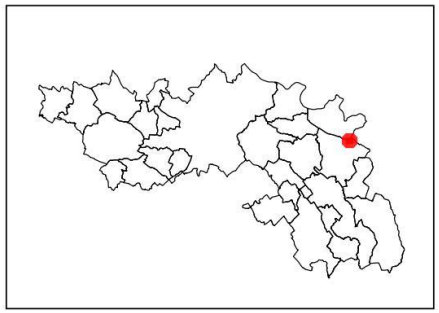
D. DEFENSE INCENDIE

La défense incendie devra être assurée pour les constructions futures. Si le système d'alimentation en eau n'est pas en capacité d'assurer cette défense, celle-ci devra être assurée à l'échelle de l'opération.

OAP Floureusses

236





Commune de Viviers-lès-Montagnes

Type d'OAP: habitat
Type de zone du PLU: AU
Surface de l'OAP: 1.02 ha.

Légende

- Périmètre de l'OAP
- Simulation du bâti

Eléments surfaciques

- Secteur à dominante d'habitat individuel pavillonnaire densité faible
- Espace public et partagé végétal

Eléments linéaires

- Haies et espaces de transition paysagère à créer
- Voie de desserte locale
- Réseau de promenades et modes doux

Eléments ponctuels

- Aire de retournement
- Arbres à implanter ou à préserver
- Arbres implantés en accompagnement de la voirie

Phasage

La simulation du bâti est uniquement indicative/illustrative et n'a aucune portée règlementaire.

Maître d'ouvrage: Communauté de Communes du Sor et de l'Agout / Mission: Elaboration du PLUi / Sources: BD Topo® BD Parcellaire® BD Ortho® : Institut National de l'Information Géographique et forestière© / Réalisation: Citadia Conseil le 19/11/2018

2/ ELEMENTS DE PROGRAMMATION

A. MIXITE FONCTIONNELLE

Le secteur est à vocation mixte à dominante résidentielle et accueillera des constructions à usage de logement. Il s'agit de conforter un espace à vocation résidentielle, en lien avec le coeur de village.

Interdictions	Limitations
Les destinations et sous-destinations suivantes sont interdites	Les destinations et sous-destinations suivantes sont autorisées sous conditions décrites ci-dessous :
▪ cinéma ▪ industrie ▪ exploitation agricole et forestière	▪ Les constructions et bâtiments liés à l'artisanat et commerce de détail et au commerce de gros d'une surface plancher maximale de 300 m² sous réserve de l'application de la législation sur les installations classées et à condition qu'ils n'entraînent pour le voisinage aucune insalubrité, ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens. ▪ Les construction et bâtiments liés à l'entrepôt s'ils sont liés à l'artisanat et au commerce de détail.

B. PROGRAMMATION & ECHEANCIER D'OUVERTURE A L'URBANISATION

	Secteurs	
	Phase 1	Phase 2
1/Echéancier	**L'échéancier prévisionnel permet une ouverture à l'urbanisation du secteur à court terme, à partir de l'approbation du PLU intercommunal.**	
2/Modalités d'ouverture à l'urbanisation	Les constructions sont autorisées dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble propre à chaque secteur.	
3/Programmation		
Forme urbaine	Logement individuel pavillonnaire de faible densité	Logement individuel pavillonnaire de faible densité
Nombre de logements	6 à 8	2 à 4
Densité nette	10 à 14	10 à 14

- Il est attendu 8 à 12 logements à l'échelle de l'opération, soit une densité nette moyenne de l'ordre de 10 à 14 logements par hectare. Cette densité moyenne s'apprécie à l'échelle globale du secteur (des lots de plus petite taille et offrant un bâti plus resserré pourront être proposés).

C. MIXITE SOCIALE

- Non règlementé

3/ QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

A. PRINCIPES D'INSERTION DANS LE TISSU ENVIRONNANT ET ORGANISATION DES CONSTRUCTIONS

Traitement des espaces partagés

- De manière générale, il conviendra de porter une réflexion sur le traitement paysager de l'ensemble du périmètre de l'OAP.
- Les espaces partagés sont limités à la voirie. Un caractère végétal de ces espaces sera donc privilégié.

Volumétrie et implantation des constructions

Hauteur des constructions :

- La hauteur maximale des constructions sera fixé au R+1

Implantation des constructions :

- L'implantation des constructions sera travaillée pour permettre la création de logements économes en énergie. Les orientations au sud seront privilégiées.

Logement individuel pavillonnaire :

- Au moins une façade des constructions principales sera implantée avec retrait de l'ordre de 10 mètres par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou à créer, priorité étant donné à la voie interne de l'opération.
- Les constructions peuvent être édifiées en retrait des limites séparatives latérales et de fond de parcelle ou sur une limite séparative latérale. En cas de retrait, celui-ci sera fixé entre 3 et 10 m par rapport à l'une des limites latérales pour permettre un éventuel redécoupage parcellaire à plus long terme.

Ces règles générales d'implantation ne concernent pas :

- Les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- Les projets d'extension et de surélévation, les constructions de second rang , ainsi que les parcelles dites en drapeau,
- Les constructions situés le long d'un espace vert ou d'un cheminement piéton,
- Les annexes qui peuvent s'implanter à l'arrière de la construction principale sans référence à l'alignement. En cas d'implantation des annexes, en limite séparative (latérale ou de fond de parcelle), leur hauteur maximale est de 4 mètres à l'égout ou au sommet de l'acrotère.

Sous réserve de justifications techniques, architecturales ou d'intégration dans le site, des implantations autres pourront être autorisées dans les cas suivants:

- Pour la préservation ou la restauration d'un élément ou d'un ensemble du patrimoine bâti
- pour la préservation d'une perspective paysagère repérée au schéma d'aménagement
- En raison d'une configuration atypique ou complexe du terrain (parcelles en angle, parcelles en cœur d'îlot, terrains à fort dénivelé, etc…),
- Pour la préservation ou la restauration d'un espace boisé, d'un alignement d'arbres, d'un élément ou d'un ensemble végétal remarquable
- Pour prendre en compte le passage de réseaux et/ou canalisations traversant la parcelle

VIVIERS-LES-MONTAGNES – « *Floureusses* »

B. PRINCIPES DE QUALITE ARCHITECTURALE

- Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne peuvent porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Les références architecturales étrangères à la région (colonnes grecques, maison basque, maisons en fustes, etc.) sont formellement proscrites et l'architecture s'inspirera plutôt des codes de l'architecture locale (cf référentiel).
- Les matériaux prévus pour être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) ne peuvent être utilisés à nus et devront être recouverts sans délais.
- Les ouvrages techniques des constructions (groupes extérieurs de chauffage, climatisation, ...) ne devront pas, sauf impossibilité technique, être perceptibles depuis les voies et espaces publiques.

FACADES

Les tons des façades, en dehors des matériaux naturels, devront être des teintes proches des teintes de l'architecture traditionnelle du village permettant une inscription au site environnant.

Les teintes vives des façades en dehors de toute conception contemporaine intégrée à l'environnement ne sont pas autorisées.

Le blanc et le noir sont interdits. Les teintes criardes et les tons vifs sont à proscrire pour les façades. Les teintes pastels seront privilégiées.

TOITURES

Les pentes des toitures neuves n'excéderont pas une pente de 35 %.

Les lignes d'égout et de faîtages devront respecter le sens le de la pente.

La tuile de terre cuite, posée à couvrant et à couvert, ou l'ardoise selon le contexte environnant, seront utilisées comme matériaux de couvertures pour les toitures en pente. D'autres métriaux pourront être acceptées dans le cadre d'une architecture contemporaine sous réserve d'une justification de l'intégration paysagère du projet dans site environnant).

L'intégration d'éléments producteurs d'eau chaude sanitaire ou d'électricité photovoltaïque devra veiller à s'intégrer au bâti (intégration dans le plan de toiture, sans surélévation).

CLOTURES

Les clôtures végétalisées sont à privilégiés et les haies devront être composées d'essences locales et diversifiées.

D'une manière générale, les clôtures, lorsqu'elles sont maçonnées, elles seront maçonnées et enduites de façon cohérente à l'échelle du quartier et de l'environnement local.

Les clôtures tant à l'alignement que sur des limites séparatives ou aux carrefours des voies ouvertes à la circulation publique, doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité aux sorties.

La hauteur des parties maçonnées des clôtures et limitée à 1,30 mètres en façade sur rue et à 1,50 mètres sur les limites séparatives.

La hauteur totale des clôtures est limitée à 1,50 mètres en façade sur rue et à 1,80 mètres sur les limites séparatives. Les piliers de portail peuvent être d'une hauteur supérieure. Les portails devront être implantées avec un recul minimal de 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques.

Les coffrets, compteurs, boites aux lettres doivent être intégrés dans la composition des clôtures de façon uniforme sur le secteur.

C. PRINCIPES PATRIMONIAUX ET PAYSAGERS

- Le traitement paysager entre le secteur de projet et les zones d'habitat adjacentes devra être pensé pour assurer l'intégration des nouvelles constructions dans le tissu urbain environnant ainsi qu'en lien avec les espaces agricoles.
- Les espaces extérieurs et des accès aux logements devront être traités de façon qualitative, en veillant à garantir une cohérence globale à l'échelle de l'opération (les espaces libres de constructions seront maintenus le plus possible en espaces végétalisés).
- Les plantations de haute tige existantes le long de la voie devront être préservées.
- Une bande paysagère sera créée le long du chemin sur la Cal.
- Les différentes poches de stationnements devront faire l'objet d'un traitement paysager qualitatif. Pour garantir une gestion optimale des eaux de pluies, il convient de privilégier des aménagements perméables pour les places de stationnement.

4/ QUALITE ENVIRONNEMENTALE ET PREVENTION DES RISQUES

A. CONTINUITES ECOLOGIQUES (RESERVOIRS ET CORRIDORS)

- Non concerné

B. GESTION DES EAUX PLUVIALES

- Les eaux pluviales seront idéalement collectées et infiltrées par des noues ou des espaces publics ouverts et participant à la qualité paysagère du projet.
- Les eaux pluviales dites « propres » (eaux de toiture notamment) seront, sauf en cas d'impossibilité technique, réutilisées ou infiltrées sur le terrain d'assiette de l'opération ou de la construction.
- La faisabilité de solutions alternatives aux bassins de rétention classiques et noues pourra être étudiée : rétention à la parcelle, chaussée réservoir, tranchée de rétention, bassins d'infiltration, espaces publics inondables …

C. GESTION DES RISQUES ET DES NUISANCES

- Non concerné

D. ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

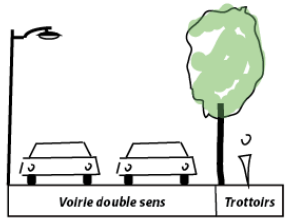
- Les nouvelles constructions devront prendre en compte les règlementations thermiques en vigueur pour assurer un confort d'habiter. Les logements veilleront à intégrer un espace de vie extérieur (terrasse, jardin, …), exposé à l'Est, au Sud ou à l'Ouest.
- L'éclairage public, au sein de l'opération, n'est pas obligatoire. S'il est prévu, il devra être conçu pour limiter la consommation énergétique. L'installation devra permettre à la fois un changement d'intensité à certaines heures et la possibilité de « couper » un candélabre sur deux.

5/ ORGANISATIONS DES DEPLACEMENTS

A. DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES (Y COMPRIS MODES DOUX)

- Les voies internes à l'opération devront faire l'objet d'un traitement qualitatif (voie végétalisée), en veillant à limiter leur emprise et à rester dans une configuration de voie rurale.
- L'opération sera structuré par l'impasse existante débouchant sur le chemin de la Cal.
- Les voies et accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future.

Schéma illustratif



B. BESOINS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés. Les emplacements seront suffisamment dimensionnés et facilement accessibles.
- Il est imposé la création d'une place minimum par logement et une place par tranche de 70m² de surface plancher.
- 1 place visiteurs devra être également prévue a minima dans l'aménagement de la zone par tranche de 2 lots ou constructions.

C. DESSERTE PAR LES TRANSPORTS EN COMMUN

- Les liens en modes doux vers les arrêts de bus des lignes départementales et régionales seront pris en compte.

6/ RESEAUX

A. EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes, ou à défaut, à toute autre installation d'approvisionnement en eau potable dans les conditions des règles de salubrité en vigueur.

B. ASSAINISSEMENT

Eaux usées

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les milieux naturels et notamment dans les rivières, fossés, égouts d'eaux pluviales ou tout autre milieu récepteur est interdite. Toute construction ou installation devra être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe. En l'absence d'un réseau collectif, les constructions ou installations devront être équipées d'un système d'assainissement autonome conforme aux normes en vigueur. Il doit être conçu de façon à assurer son raccordement au futur réseau collectif lorsque celui-ci n'est pas encore réalisé.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain devront permettre l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales. En cas d'absence du réseau collectif ou de réseau sous-dimensionné, les eaux pluviales seront collectées sur le terrain d'assiette du projet et leur rejet dans le réseau (canalisation ou fossé) sera différé au maximum pour limiter les risques de crues en aval.

Le rejet d'eaux autres que pluviales dans le réseau public devra faire l'objet d'une autorisation par la collectivité (à laquelle appartiennent les ouvrages) qui pourra exiger des pré-traitements.

C. ELECTRICITE ET TELECOMMUNICATIONS

Toute construction qui doit être alimentée en électricité le sera dans des conditions répondant à ses besoins.

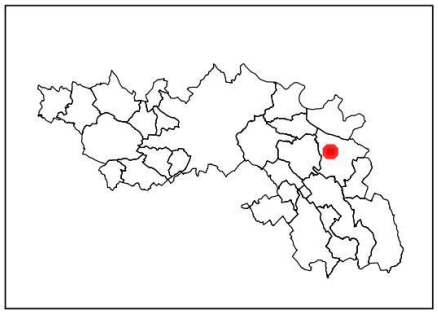
Les réseaux et branchement seront idéalement réalisés en souterrain. En cas d'impossibilité, les câbles seront scellés ou encastrés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

D. DEFENSE INCENDIE

La défense incendie devra être assurée pour les constructions futures. Si le système d'alimentation en eau n'est pas en capacité d'assurer cette défense, celle-ci devra être assurée à l'échelle de l'opération.

OAP Secteur du stade

237



Commune de VIVIERS LES MONTAGNES

Type d'OAP:
Type de zone du PLU: AU
Surface de l'OAP: 2.7 ha.

Légende

- Périmètre de l'OAP

Eléments surfaciques

- Secteur d'équipements
- Espace à végétaliser

Eléments linéaires

- Haies et espaces de transition paysagère à créer
- Réseau de promenades et modes doux

Eléments ponctuels

- Arbres à implanter ou à préserver

La simulation du bâti est uniquement indicative/illustrative et n'a aucune portée règlementaire.

Maître d'ouvrage: Communauté de Communes du Sor et de l'Agout / Mission: Elaboration du PLUi / Sources: BD Topo® BD Parcellaire® BD Ortho® : Institut National de l'Information Géographique et forestière© / Réalisation: Citadia Conseil le 19/11/2018

2/ ELEMENTS DE PROGRAMMATION

A. MIXITE FONCTIONNELLE

Le secteur est à vocation d'équipements. Il s'agit de conforter les équipements sportifs en lien avec le village, et les équipements actuels.

Interdictions	Limitations
Les destinations et sous-destinations suivantes sont interdites	Les destinations et sous-destinations suivantes sont autorisées sous conditions décrites ci-dessous :
▪ les destinations suivantes : commerce et activité de service, exploitation agricole et forestière ▪ les sous destinations suivantes : industrie, entrepôt, bureau	▪ Les constructions à usage de logement destinées au logement de fonction des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou la sécurité des établissements autorisés. ▪ Les installations classées si elles sont nécessaires au bon fonctionnement des constructions autorisées, et qu'elles ne présentent pas de dangers ou d'inconvénients pour le voisinage, la santé, la sécurité, la salubrité publique , la conservation des sites et monuments ou que les dispositions soient prises pour en réduire les effets.

B. ECHEANCIER D'OUVERTURE A L'URBANISATION

	Secteur
1/Echéancier	L'échéancier prévisionnel permet une ouverture à l'urbanisation du secteur à court terme, à partir de l'approbation du PLU intercommunal.
2/Modalités d'ouverture à l'urbanisation	Les constructions sont autorisées au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par la présente OAP.
3/Programmation	
Forme urbaine	Secteur d'équipement

C. MIXITE SOCIALE

Non règlementé

3/ QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

A. PRINCIPES D'INSERTION DANS LE TISSU ENVIRONNANT ET ORGANISATION DES CONSTRUCTIONS

Traitement des espaces partagés

- De manière générale, il conviendra de porter une réflexion sur le traitement paysager du périmètre de l'OAP.
- Les aires éventuelles de dépôt et stockage seront disposées en face arrière du bâtiment et/ou masquées à la vue.
- Les espaces non bâtis ne servant ni à la circulation, ni au stationnement ni aux surfaces d'exposition ou de stockage, devront être engazonnés ou plantés.
- Les bâtiments bénéficiant d'un effet vitrine sur voie, devront être accompagnées d'une haie ou d'un alignement d'arbres en bordure de la voie publique lorsque celle-ci constitue l'entrée de l'agglomération. Ces plantations ne devront pas gêner la visibilité des accès.

Volumétrie et implantation des constructions

Hauteur des constructions :

- La hauteur maximale des constructions n'est pas règlementée.

Adaptation au sol :

- Une attention particulière sera apportée à l'adaptation de la construction à la pente (cf. référentiel).

Implantation des constructions :

- L'implantation des constructions sera travaillée pour permettre la création de logements économes en énergie. Les orientations au sud seront privilégiées.

- L'implantation des constructions par rapport aux voies, emprises publiques et limites séparatives n'est pas règlementée.

B. PRINCIPES DE QUALITE ARCHITECTURALE

- Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne peuvent porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Les matériaux prévus pour être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) ne peuvent être utilisés à nus et devront être recouverts sans délais.
- Les ouvrages techniques des constructions (groupes extérieurs de chauffage, climatisation, ...) ne devront pas, sauf impossibilité technique, être perceptibles depuis les voies et espaces publiques.

FACADES

Les façades enduites (matériaux et coloris) doivent être en harmonie avec le bâti riverain. Les teintes pastels seront privilégiées suivant le nuancier annexé au rapport de présentation.

La couleur blanche est interdite.

Est interdit l'emploi brut, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit.

L'utilisation du bois en façades des constructions est autorisée.

Les teintes criardes et les tons vifs sont à proscrire pour les menuiseries extérieures et les volets. Les teintes pastels seront privilégiées suivant le nuancier annexé au rapport de présentation.

TOITURES

Les toitures doivent être de préférence recouvertes de tuile de surface courbe et de teinte claire.

La pente maximale des toitures devra être de 35%.

CLOTURES

La clôture n'est pas obligatoire.

Quand ils existent, les murs de clôture en appareillage de pierres, seront maintenus et mis en valeur.

Si des clôtures sont réalisées, celles-ci doivent présenter un aspect en harmonie avec la construction et les matériaux et avec le caractère de la rue ou de la place.

Dans la zone inondable repérée au document graphique selon la légende, si des clôtures sont réalisées, elle devront être conformes au règlement du PPRi.

C. PRINCIPES PATRIMONIAUX ET PAYSAGERS

- Les espaces extérieurs et des accès aux logements devront être traités de façon qualitative, en veillant à garantir une cohérence globale à l'échelle de l'opération (les espaces libres de constructions seront maintenus le plus possible en espaces végétalisés).
- Les voies de dessertes locales seront idéalement végétalisées pour valoriser le cadre de vie du quartier.
- Sur les parcelles en limite avec l'espace agricole, des plantations denses et diversifiées formant une haie bocagère, devront être réalisées, afin de composer un écrin végétal entre la zone bâtie et la zone agricole.

4/ QUALITE ENVIRONNEMENTALE ET PREVENTION DES RISQUES

A. CONTINUITES ECOLOGIQUES (RESERVOIRS ET CORRIDORS)

- Non concerné

B. GESTION DES EAUX PLUVIALES

- Les eaux pluviales seront idéalement collectées et infiltrées par des noues ou des espaces publics ouverts et participant à la qualité paysagère du projet.
- Les eaux pluviales dites « propres » (eaux de toiture notamment) seront, sauf en cas d'impossibilité technique, réutilisées ou infiltrées sur le terrain d'assiette de l'opération ou de la construction.
- La faisabilité de solutions alternatives aux bassins de rétention classiques et noues pourra être étudiée : rétention à la parcelle, chaussée réservoir, tranchée de rétention, bassins d'infiltration, espaces publics inondables …

C. GESTION DES RISQUES ET DES NUISANCES

- Pas de contrainte particulière

D. ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

- Les nouvelles constructions devront prendre en compte les règlementations thermiques en vigueur pour assurer un confort optimal.

- L'éclairage public, au sein de l'opération, n'est pas obligatoire. S'il est prévu, il devra être conçu pour limiter la consommation énergétique. L'installation devra permettre à la fois un changement d'intensité à certaines heures et la possibilité de « couper » un candélabre sur deux.

5/ ORGANISATIONS DES DEPLACEMENTS

A. DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES (Y COMPRIS MODES DOUX)

- Les voies internes à l'opération devront faire l'objet d'un traitement qualitatif et être adaptées aux futurs usages, tout en veillant à limiter leurs emprises.
- Une voie douce sera créée au sud de la zone pour permettre de rejoindre le stade et les zones d'habitat.
- Les voies et accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future.

B. BESOINS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, selon leur destination/sous-destination ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés. Les emplacements seront suffisamment dimensionnés et facilement accessibles.

C. DESSERTE PAR LES TRANSPORTS EN COMMUN

- Non concerné

6/ RESEAUX

A. EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes, ou à défaut, à toute autre installation d'approvisionnement en eau potable dans les conditions des règles de salubrité en vigueur.

B. ASSAINISSEMENT

Eaux usées

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les milieux naturels et notamment dans les rivières, fossés, égouts d'eaux pluviales ou tout autre milieu récepteur est interdite. Toute construction ou installation devra être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe. En l'absence d'un réseau collectif, les constructions ou installations devront être équipées d'un système d'assainissement autonome conforme aux normes en vigueur. Il doit être conçu de façon à assurer son raccordement au futur réseau collectif lorsque celui-ci n'est pas encore réalisé.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain devront permettre l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales. En cas d'absence du réseau collectif ou de réseau sous-dimensionné, les eaux pluviales seront collectées sur le terrain d'assiette du projet et leur rejet dans le réseau (canalisation ou fossé) sera différé au maximum pour limiter les risques de crues en aval (cf 4/B).

Le rejet d'eaux autres que pluviales dans le réseau public devra faire l'objet d'une autorisation par la collectivité (à laquelle appartiennent les ouvrages) qui pourra exiger des pré-traitements.

C. ELECTRICITE ET TELECOMMUNICATIONS

Toute construction qui doit être alimentée en électricité le sera dans des conditions répondant à ses besoins.

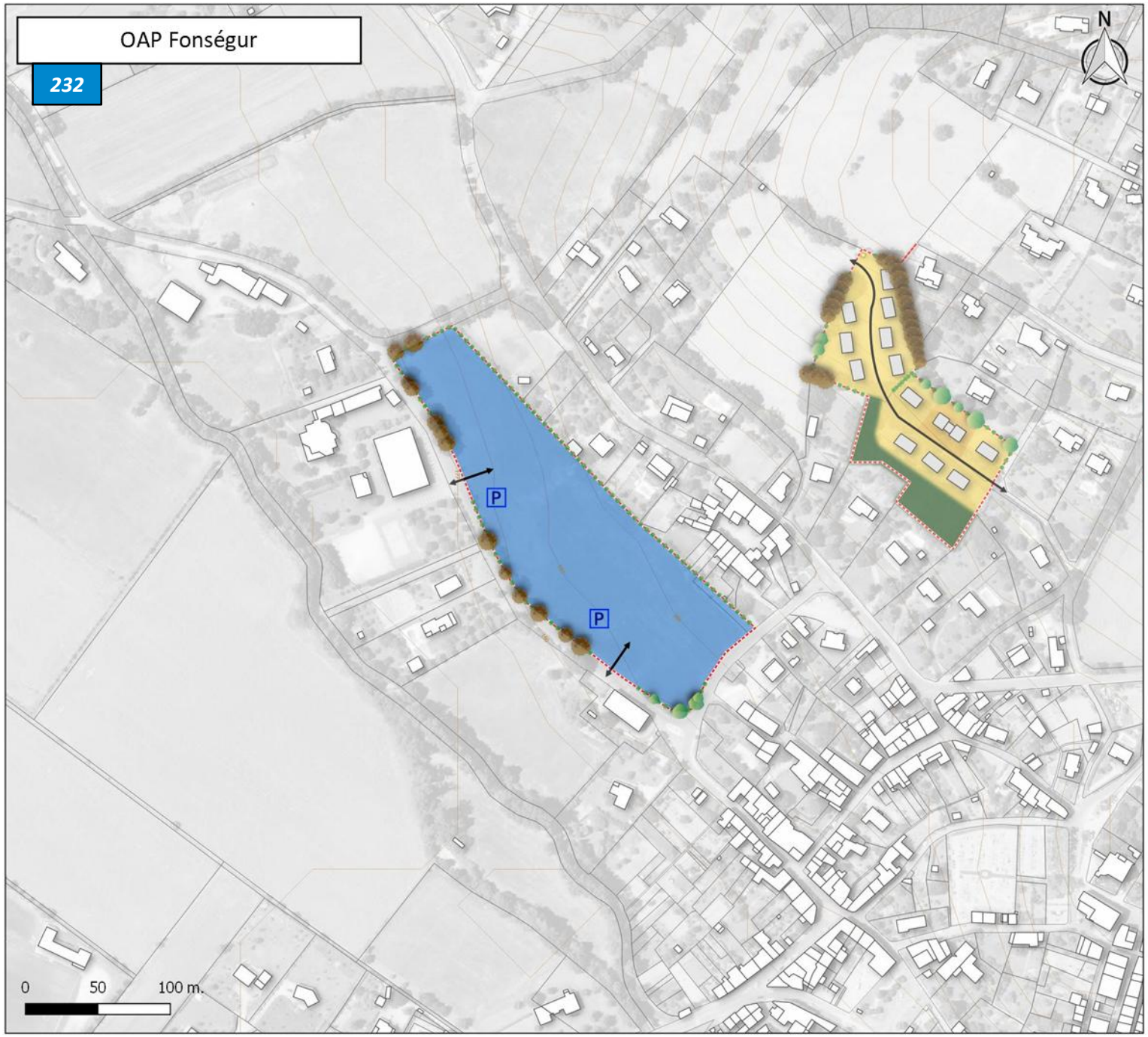
Les réseaux et branchement seront idéalement réalisés en souterrain. En cas d'impossibilité, les câbles seront scellés ou encastrés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

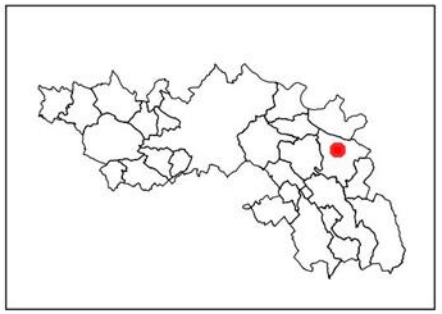
D. DEFENSE INCENDIE

La défense incendie devra être assurée pour les constructions futures. Si le système d'alimentation en eau n'est pas en capacité d'assurer cette défense, celle-ci devra être assurée à l'échelle de l'opération.

OAP Fonségur

232





Commune de VIVIERS LES MONTAGNES

Type d'OAP:
Type de zone du PLU: AU
Surface de l'OAP: 2.35 ha.

Légende

- Périmètre de l'OAP

Eléments surfaciques

- Secteur d'équipements

Eléments linéaires

- Haies et espaces de transition paysagère à créer
- Voie de desserte locale

Eléments ponctuels

- Aire de stationnement public
- Element végétal à préserver
- Arbres à implanter ou à préserver

Maître d'ouvrage: Communauté de Communes du Sor et de l'Agout / Mission: Elaboration du PLUi / Sources: BD Topo® BD Parcellaire® BD Ortho® : Institut National de l'Information Géographique et forestière© / Réalisation: Citadia Conseil le 19/11/2018

2/ ELEMENTS DE PROGRAMMATION

A. MIXITE FONCTIONNELLE

Le secteur est à vocation d'équipements. Il s'agit de conforter ce pôle d'équipements en lien avec le village.

Interdictions	Limitations
Les destinations et sous-destinations suivantes sont interdites	Les destinations et sous-destinations suivantes sont autorisées sous conditions décrites ci-dessous :
▪ les destinations suivantes : commerce et activité de service, exploitation agricole et forestière ▪ les sous destinations suivantes : industrie, entrepôt, bureau	▪ Les constructions à usage de logement destinées au logement de fonction des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou la sécurité des établissements autorisés. ▪ Les installations classées si elles sont nécessaires au bon fonctionnement des constructions autorisées, et qu'elles ne présentent pas de dangers ou d'inconvénients pour le voisinage, la santé, la sécurité, la salubrité publique , la conservation des sites et monuments ou que les dispositions soient prises pour en réduire les effets.

B. ECHEANCIER D'OUVERTURE A L'URBANISATION

	Secteur
1/Echéancier	L'échéancier prévisionnel permet une ouverture à l'urbanisation du secteur à court terme, à partir de l'approbation du PLU intercommunal.
2/Modalités d'ouverture à l'urbanisation	Les constructions sont autorisées au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par la présente OAP.
3/Programmation	
Forme urbaine	Secteur d'équipement

C. MIXITE SOCIALE

Non règlementé

3/ QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

A. PRINCIPES D'INSERTION DANS LE TISSU ENVIRONNANT ET ORGANISATION DES CONSTRUCTIONS

Traitement des espaces partagés

- De manière générale, il conviendra de porter une réflexion sur le traitement paysager du périmètre de l'OAP.
- Les aires éventuelles de dépôt et stockage seront disposées en face arrière du bâtiment et/ou masquées à la vue.
- Les espaces non bâtis ne servant ni à la circulation, ni au stationnement ni aux surfaces d'exposition ou de stockage, devront être engazonnés ou plantés.
- Les bâtiments bénéficiant d'un effet vitrine sur voie, devront être accompagnées d'une haie ou d'un alignement d'arbres en bordure de la voie publique lorsque celle-ci constitue l'entrée de l'agglomération. Ces plantations ne devront pas gêner la visibilité des accès.

Volumétrie et implantation des constructions

Hauteur des constructions :

- La hauteur maximale des constructions n'est pas règlementée.

Adaptation au sol :

- Une attention particulière sera apportée à l'adaptation de la construction à la pente (cf. référentiel).

Implantation des constructions :

- L'implantation des constructions sera travaillée pour permettre la création de logements économes en énergie. Les orientations au sud seront privilégiées.

- L'implantation des constructions par rapport aux voies, emprises publiques et limites séparatives n'est pas règlementée.

B. PRINCIPES DE QUALITE ARCHITECTURALE

- Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne peuvent porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Les matériaux prévus pour être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) ne peuvent être utilisés à nus et devront être recouverts sans délais.
- Les ouvrages techniques des constructions (groupes extérieurs de chauffage, climatisation, ...) ne devront pas, sauf impossibilité technique, être perceptibles depuis les voies et espaces publiques.

FACADES

Les façades enduites (matériaux et coloris) doivent être en harmonie avec le bâti riverain. Les teintes pastels seront privilégiées suivant le nuancier annexé au rapport de présentation.

La couleur blanche est interdite.

Est interdit l'emploi brut, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit.

L'utilisation du bois en façades des constructions est autorisée.

Les teintes criardes et les tons vifs sont à proscrire pour les menuiseries extérieures et les volets. Les teintes pastels seront privilégiées suivant le nuancier annexé au rapport de présentation.

TOITURE

Les toitures doivent être de préférence recouvertes de tuile de surface courbe et de teinte claire.

La pente maximale des toitures devra être de 35%.

CLOTURES

La clôture n'est pas obligatoire.

Quand ils existent, les murs de clôture en appareillage de pierres, seront maintenus et mis en valeur.

Si des clôtures sont réalisées, celles-ci doivent présenter un aspect en harmonie avec la construction et les matériaux et avec le caractère de la rue ou de la place.

Dans la zone inondable repérée au document graphique selon la légende, si des clôtures sont réalisées, elle devront être conformes au règlement du PPRi.

C. PRINCIPES PATRIMONIAUX ET PAYSAGERS

- Les espaces extérieurs et des accès aux logements devront être traités de façon qualitative, en veillant à garantir une cohérence globale à l'échelle de l'opération (les espaces libres de constructions seront maintenus le plus possible en espaces végétalisés).
- Les voies de dessertes locales seront idéalement végétalisées pour valoriser le cadre de vie du quartier.
- Sur les parcelles en limite avec l'espace agricole, des plantations denses et diversifiées formant une haie bocagère, devront être réalisées, afin de composer un écrin végétal entre la zone bâtie et la zone agricole.

4/ QUALITE ENVIRONNEMENTALE ET PREVENTION DES RISQUES

A. CONTINUITES ECOLOGIQUES (RESERVOIRS ET CORRIDORS)

- Non concerné

B. GESTION DES EAUX PLUVIALES

- Les eaux pluviales seront idéalement collectées et infiltrées par des noues ou des espaces publics ouverts et participant à la qualité paysagère du projet.
- Les eaux pluviales dites « propres » (eaux de toiture notamment) seront, sauf en cas d'impossibilité technique, réutilisées ou infiltrées sur le terrain d'assiette de l'opération ou de la construction.
- La faisabilité de solutions alternatives aux bassins de rétention classiques et noues pourra être étudiée : rétention à la parcelle, chaussée réservoir, tranchée de rétention, bassins d'infiltration, espaces publics inondables …

C. GESTION DES RISQUES ET DES NUISANCES

- Pas de contrainte particulière

D. ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

- Les nouvelles constructions devront prendre en compte les règlementations thermiques en vigueur pour assurer un confort optimal.

- L'éclairage public, au sein de l'opération, n'est pas obligatoire. S'il est prévu, il devra être conçu pour limiter la consommation énergétique. L'installation devra permettre à la fois un changement d'intensité à certaines heures et la possibilité de « couper » un candélabre sur deux.

5/ ORGANISATIONS DES DEPLACEMENTS

A. DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES (Y COMPRIS MODES DOUX)

- Les voies internes à l'opération devront faire l'objet d'un traitement qualitatif et être adaptées aux futurs usages, tout en veillant à limiter leurs emprises.
- Les voies et accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future.

B. BESOINS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, selon leur destination/sous-destination ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés. Les emplacements seront suffisamment dimensionnés et facilement accessibles.

C. DESSERTE PAR LES TRANSPORTS EN COMMUN

- Non concerné

6/ RESEAUX

A. EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes, ou à défaut, à toute autre installation d'approvisionnement en eau potable dans les conditions des règles de salubrité en vigueur.

B. ASSAINISSEMENT

Eaux usées

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les milieux naturels et notamment dans les rivières, fossés, égouts d'eaux pluviales ou tout autre milieu récepteur est interdite. Toute construction ou installation devra être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe. En l'absence d'un réseau collectif, les constructions ou installations devront être équipées d'un système d'assainissement autonome conforme aux normes en vigueur. Il doit être conçu de façon à assurer son raccordement au futur réseau collectif lorsque celui-ci n'est pas encore réalisé.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain devront permettre l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales. En cas d'absence du réseau collectif ou de réseau sous-dimensionné, les eaux pluviales seront collectées sur le terrain d'assiette du projet et leur rejet dans le réseau (canalisation ou fossé) sera différé au maximum pour limiter les risques de crues en aval (cf 4/B).

Le rejet d'eaux autres que pluviales dans le réseau public devra faire l'objet d'une autorisation par la collectivité (à laquelle appartiennent les ouvrages) qui pourra exiger des pré-traitements.

C. ELECTRICITE ET TELECOMMUNICATIONS

Toute construction qui doit être alimentée en électricité le sera dans des conditions répondant à ses besoins.

Les réseaux et branchement seront idéalement réalisés en souterrain. En cas d'impossibilité, les câbles seront scellés ou encastrés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

D. DEFENSE INCENDIE

La défense incendie devra être assurée pour les constructions futures. Si le système d'alimentation en eau n'est pas en capacité d'assurer cette défense, celle-ci devra être assurée à l'échelle de l'opération.