

Communauté de Communes Cœur & Coteaux Comminges



Pièce 3b

Orientations d'Aménagement et de Programmation

OAP Sectorielles - COTEAUX SUD

PROJET DE PLUI ARRETE LE 14 MARS 2024 ET ARRETE LE 11 JUILLET 2024 (EN APPLICATION DE L'ARTICLE L.153-15 DU CODE DE L'URBANISME)
APPROUVE PAR DÉLIBÉRATION DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE EN DATE DU 17 MARS 2025
(EN APPLICATION DE L'ARTICLE L.153-21 ET L.153-22 DU CODE DE L'URBANISME)

Communauté de Communes Cœur & Coteaux Comminges



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

Sur l'ensemble des OAP sectorielles « habitat », les sous-destinations artisanat et commerce de détail sont autorisées, tout en gardant la vocation principale d'habitat.



CŒUR & COTEAUX
COMMINGES
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES

HORIZON 2030
Demain, notre territoire

Balesta

Éléments de contexte

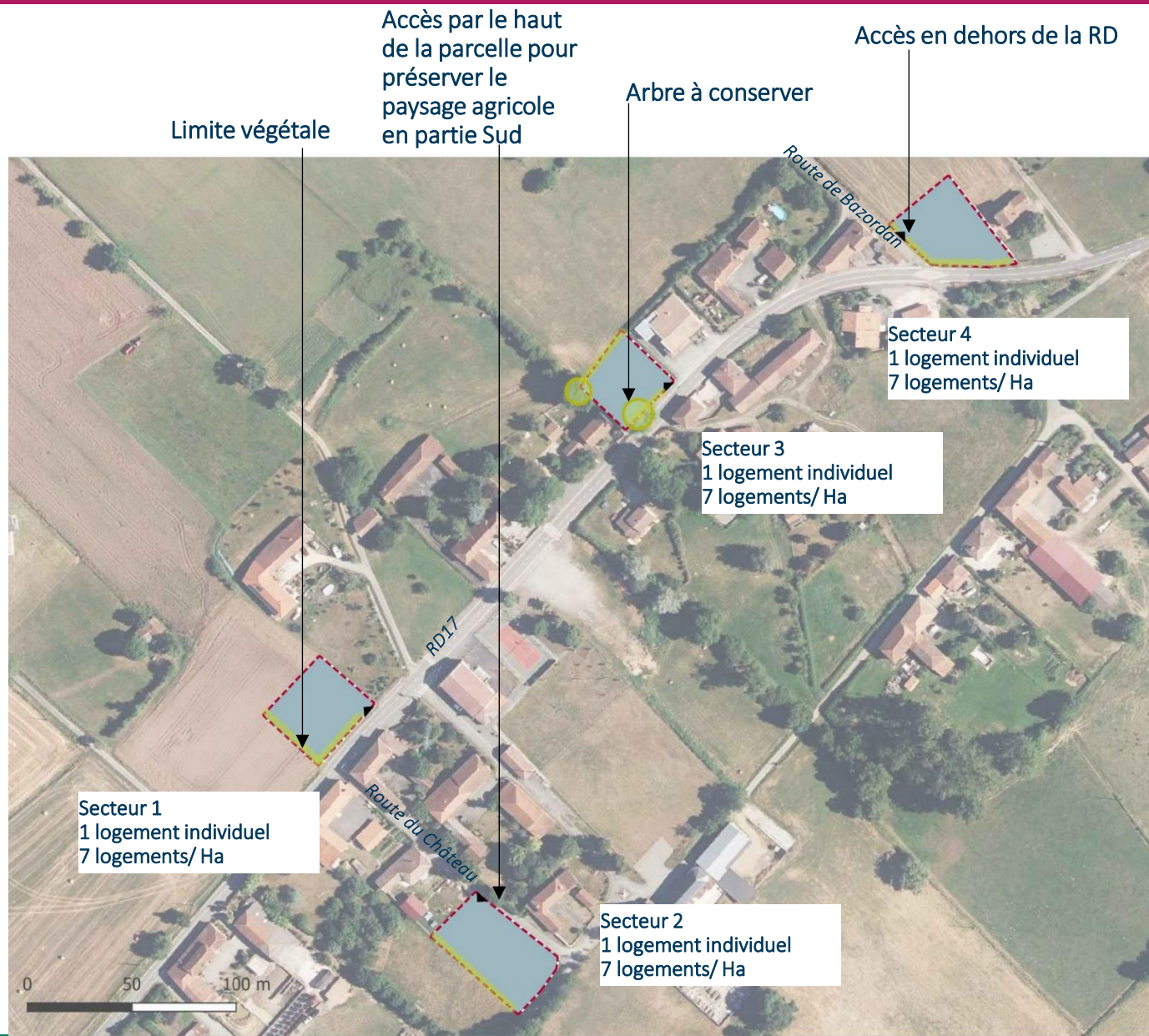
- Périimètre de l'OAP
- Fossé ou talus à conserver
- Végétation existante à conserver
- ◆ Patrimoine à préserver
- Muret existant à conserver

Principes de composition urbaine et paysagère

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

Formes urbaines

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



SECTEUR 1

- **Densité brute et nombre de logements**

Le secteur accueillera un logement.

- **Accès et desserte**

L'accès se fera depuis la RD17.

- **Insertion paysagère et urbaine**

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

- D'implanter la construction parallèlement ou perpendiculairement à RD17
- D'implanter une haie champêtre en limite sur la RD17 ainsi qu'en limite Ouest, de manière à prolonger l'ambiance végétale du village.

SECTEUR 2

- **Densité brute et nombre de logements**

Le secteur accueillera un logement.

- **Accès et desserte**

L'accès se fera depuis la rue du Château, en partie haute de la parcelle, comme représenté sur le schéma d'aménagement, de manière à préserver le paysage agricole en partie Sud.

- **Insertion paysagère et urbaine**

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

- D'implanter les constructions parallèlement ou perpendiculairement à la Rue du Château
- D'implanter une haie champêtre en limite Sud-Ouest, permettant de compléter la trame bocagère existante.



SECTEUR 3

- **Densité brute et nombre de logements**

Le secteur accueillera un logement.

- **Accès et desserte**

L'accès se fera depuis la RD17.

- **Insertion paysagère et urbaine**

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

- D'implanter la construction parallèlement ou perpendiculairement à la RD17
- De conserver la végétation existante identifiée sur le schéma d'aménagement
- D'implanter une haie champêtre en limite sur la RD17 ainsi qu'en limite Nord-Ouest, de manière à prolonger l'ambiance végétale du village.

SECTEUR 4

- **Densité brute et nombre de logements**

Le secteur accueillera un logement.

- **Accès et desserte**

L'accès se fera depuis la Route de Bazordan.

- **Insertion paysagère et urbaine**

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

- D'implanter les constructions parallèlement ou perpendiculairement à la Route de Bazordan
- D'implanter une haie champêtre le long des voies, permettant de compléter la trame bocagère existante.

Éléments de contexte

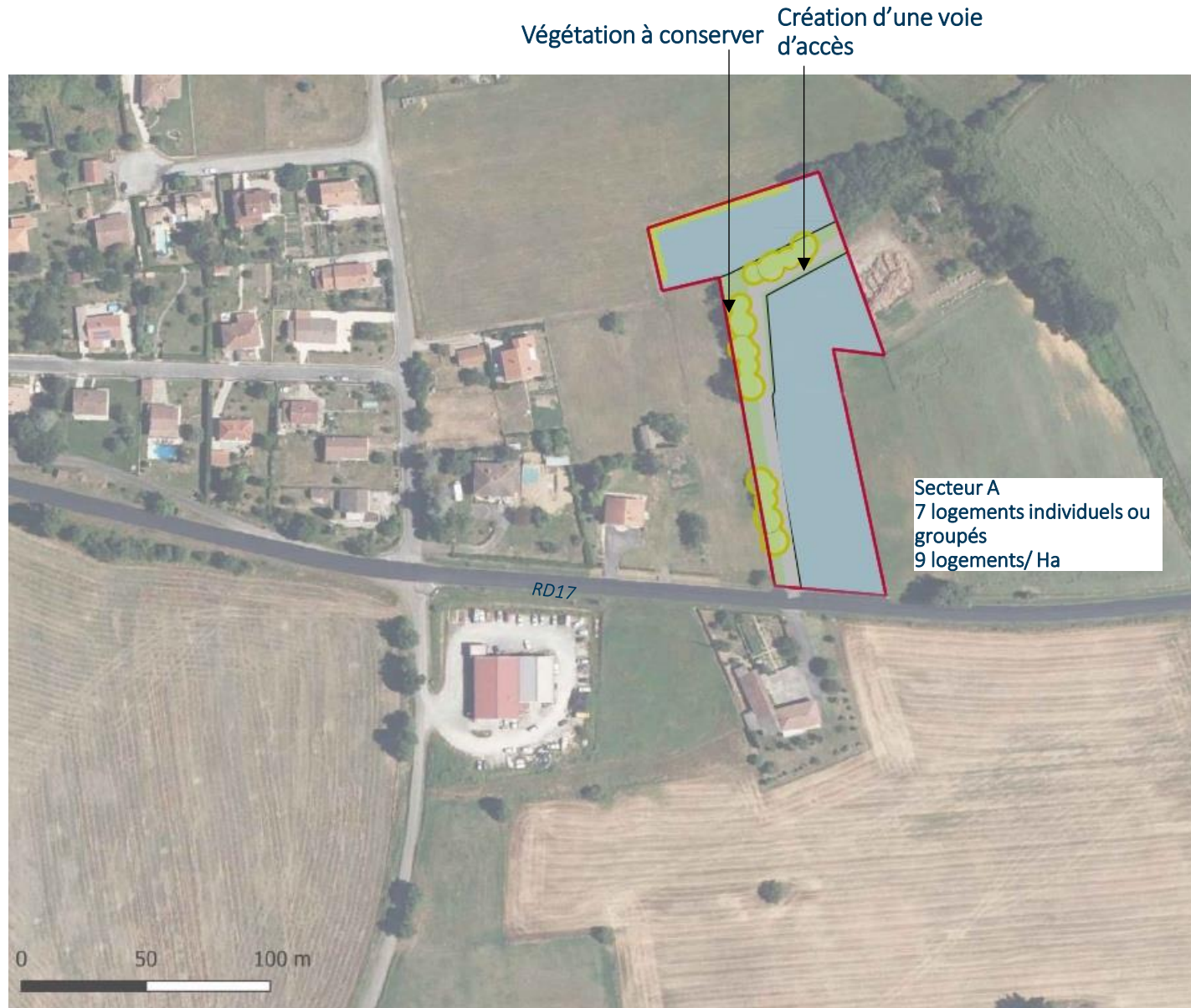
- Périmètre de l'OAP
- Fossé ou talus à conserver
- Végétation existante à conserver
- ◆ Patrimoine à préserver
- Muret existant à conserver

Principes de composition urbaine et paysagère

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

Formes urbaines

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



SECTEUR A

1- Organisation globale du site

- **Accès et desserte**

Une voie sera créée depuis la RD17. Elle devra pouvoir se prolonger vers l'Est, en vue d'une éventuelle extension de l'urbanisation.

- **Formes urbaines**

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

- **La gestion des eaux pluviales :**

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

- **Densité brute et nombre de logements**

Le secteur représente une surface d'environ 0,8 ha. La densité moyenne recherchée sur cette zone est de 9 logements par hectare soit un potentiel de 7 logements.

- **Insertion paysagère et urbaine**

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

- De préserver la végétation existante identifiée sur le schéma d'aménagement
- De prévoir de larges espaces enherbés le long des voies, pour préserver l'image champêtre et infiltrer les eaux pluviales
- De planter une haie champêtre en limite Nord et Ouest en transition avec les espaces agricoles.

2- Modalité d'ouverture à l'urbanisation

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



CŒUR & COTEAUX
COMMINGES
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES

HORIZON
2030
Demain, notre territoire

Boudrac

Éléments de contexte

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

Principes de composition urbaine et paysagère

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

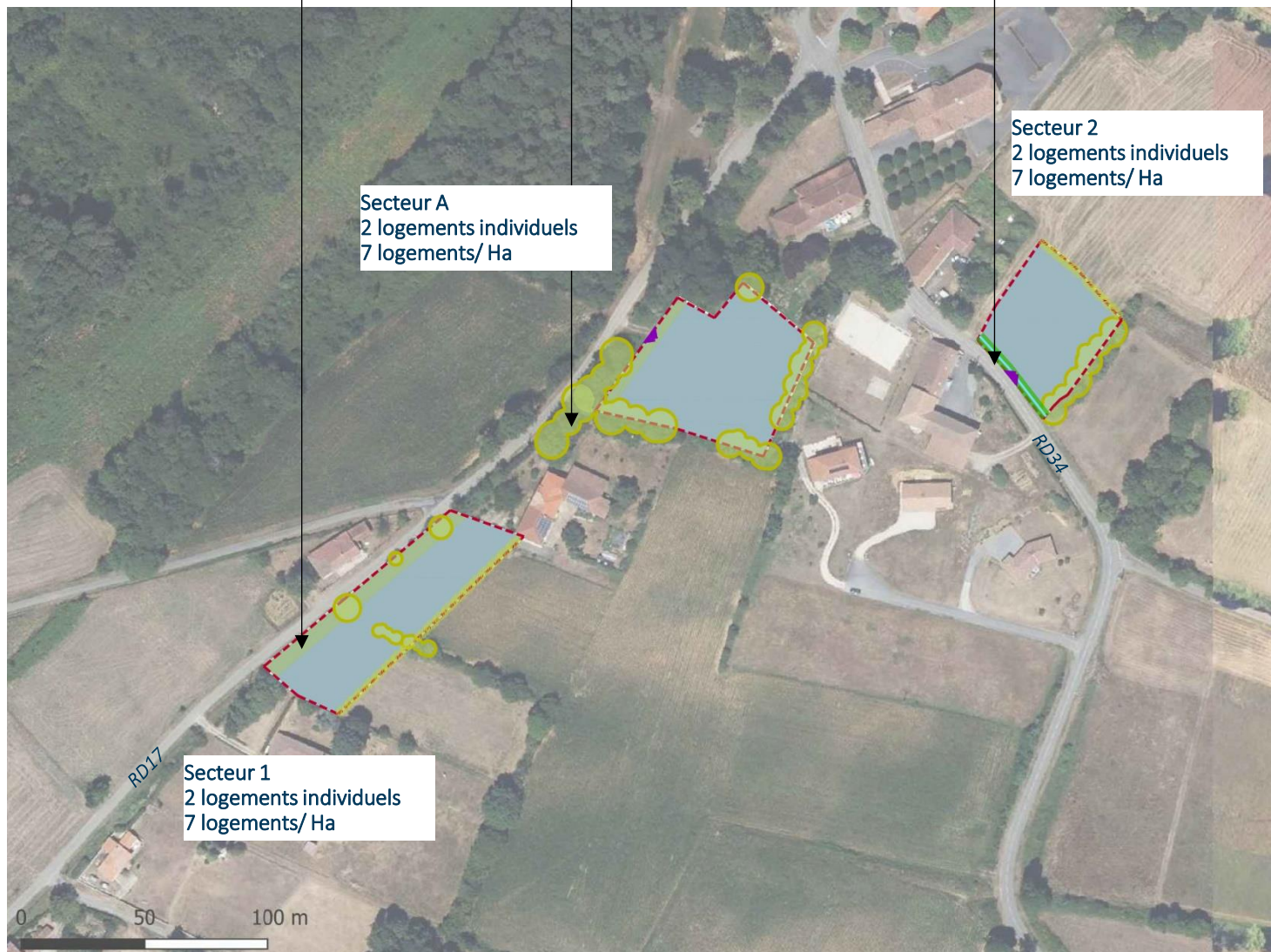
Formes urbaines

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

Recul de 5 mètres pour
préserver le canal, clôture
agricole en retrait

Préservation de la
végétation existante

Préservation du fossé et
mutualisation des accès



SECTEUR A

1- Organisation globale du site

- **Accès et desserte**

Les accès se feront depuis la RD17 et seront mutualisés ou groupés.

- **Formes urbaines**

Le secteur sera urbanisé sous la forme de logements individuels.

- **La gestion des eaux pluviales :**

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

- **Densité brute et nombre de logements**

Le secteur représente une surface d'environ 0,35 ha. La densité moyenne recherchée sur cette zone est de 7 logements par hectare soit un potentiel de 2 logements.

- **Insertion paysagère et urbaine**

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

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

2- Modalité d'ouverture à l'urbanisation

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



SECTEUR 1

- **Densité brute et nombre de logements**

Le secteur accueillera deux logements.

- **Accès et desserte**

L'accès se fera depuis la RD17.

- **Insertion paysagère et urbaine**

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

- De ménager un recul de 5 mètres du bord de la limite parcellaire afin de préserver le canal existant le long de la RD17 ; la clôture sera positionnée à l'arrière de cet espace de recul. Cette bande de 5 mètres devra rester en pleine terre. Au contact de cette zone de recul, on privilégiera les clôtures légères, de type grillage sans soubassement maçonné pouvant être doublées d'une haie.
- De préserver la végétation existante identifiée sur le schéma d'aménagement ; au contact de la végétation conservée, on privilégiera les clôtures légères, de type grillage sans soubassement maçonné
- D'implanter une haie champêtre en limite Est, permettant de compléter la trame bocagère existante.

SECTEUR 2

- **Densité brute et nombre de logements**

Le secteur accueillera deux logements.

- **Accès et desserte**

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

- **Insertion paysagère et urbaine**

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

- De préserver le fossé et la végétation existante identifiée sur le schéma d'aménagement ; au contact de la végétation conservée et à l'arrière du fossé, on privilégiera les clôtures légères, de type grillage sans soubassement maçonné
- D'implanter une haie champêtre en limite Nord, permettant de compléter la trame bocagère existante.



CŒUR & COTEAUX
COMMINGES
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES

HORIZON 2030
Demain, notre territoire

Boulogne sur Gesse

Éléments de contexte

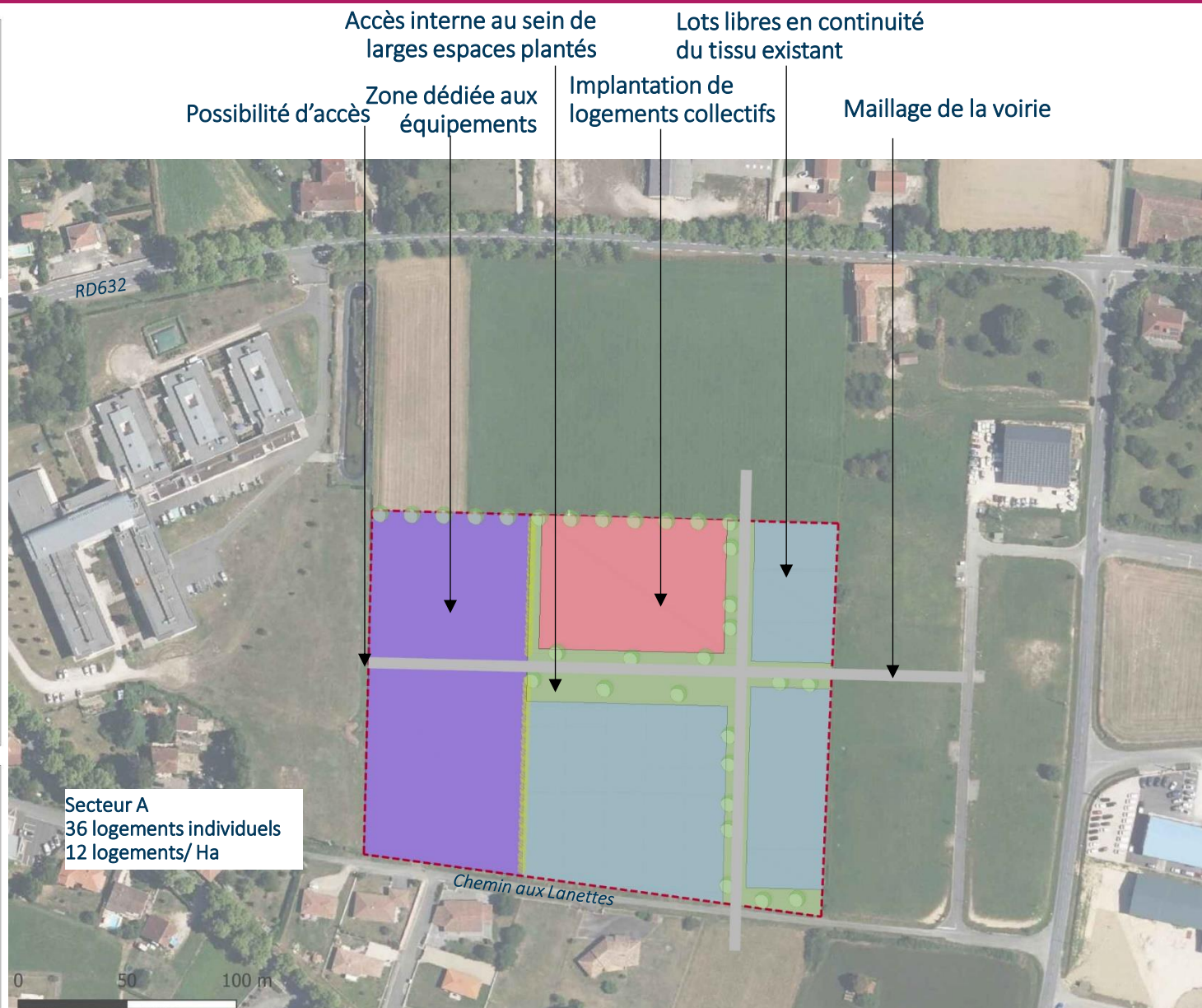
- Périmètre de l'OAP
- Fossé ou talus à conserver
- Végétation existante à conserver
- ◆ Patrimoine à préserver
- Muret existant à conserver

Principes de composition urbaine et paysagère

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

Formes urbaines

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



Boulogne sur Gesse

Éléments de contexte

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

Principes de composition urbaine et paysagère

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

Formes urbaines

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

Desserte par cour plantée

Haie en limite



Secteur B
4 logements individuels
12 logements/ Ha



CŒUR & COTEAUX
COMMINGES
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES

HORIZON 2030
Demain, notre territoire

Boulogne sur Gesse

Éléments de contexte

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

Principes de composition urbaine et paysagère

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

Formes urbaines

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



SECTEUR A

1- Organisation globale du site

- **Accès et desserte**

Un maillage de voies sera créé comme représenté sur le schéma d'aménagement. Il permettra de relier le Chemin aux Lanettes et la voie en attente à l'Est du secteur. D'autre part, des liaisons seront créées vers la maison de retraite à l'Ouest et vers le Nord pour un éventuel prolongement de l'urbanisation.

- **Formes urbaines**

Une mixité de formes urbaines sera recherchée avec des logements collectifs au Nord, des lots libres pour la construction de logements individuels à l'Est, dans le prolongement du tissu urbain existant. La partie Sud pourra accueillir des logements individuels ou groupés.

La partie Ouest du secteur est dédiée aux équipements.

- **La gestion des eaux pluviales :**

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

- **Densité brute et nombre de logements**

Le secteur représente une surface d'environ 3,5 ha, dont 1,2 Ha sont dédiés aux équipements. La densité moyenne recherchée sur la zone dédiée aux logements (2,3 Ha) est de 12 logements par hectare soit un potentiel de 36 logements.

- **Insertion paysagère et urbaine**

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

- De créer des alignements d'arbres le long des voies et en limite Nord, en privilégiant les essences locales
- De prévoir de larges bas-côtés végétalisés en bordure de voie, de manière à infiltrer les eaux pluviales
- De créer une haie champêtre entre la partie dédiée aux logements et celle dédiée aux équipements.

2- Modalité d'ouverture à l'urbanisation

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

3- Mixité sociale

L'opération devra prévoir la réalisation *a minima* de 5 logements locatifs sociaux.

SECTEUR B

1- Organisation globale du site

- **Accès et desserte**

Les accès se feront depuis la RD41E et seront mutualisés sous la forme d'une placette de desserte.

- **Formes urbaines**

Le secteur sera urbanisé sous la forme de logements individuels.

- **La gestion des eaux pluviales :**

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

- **Densité brute et nombre de logements**

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

- **Insertion paysagère et urbaine**

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

- De planter des haies champêtres sur les limites Nord, Sud et Est de manière à renforcer la perception végétale du quartier
- D'ombrager la placette de desserte par la plantation d'arbres d'essences locales

2- Modalité d'ouverture à l'urbanisation

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

SECTEUR C

1- Organisation globale du site

- **Accès et desserte**

Les accès se feront depuis la RD41A et RD41G et seront mutualisés ou groupés par deux, comme représenté sur le schéma d'aménagement.

- **Formes urbaines**

Le secteur sera urbanisé sous la forme de logements individuels.

- **La gestion des eaux pluviales :**

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

- **Densité brute et nombre de logements**

Le secteur représente une surface d'environ 0,36 ha. La densité moyenne recherchée sur cette zone est de 12 logements par hectare soit un potentiel de 4 logements.

- **Insertion paysagère et urbaine**

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

- De planter des haies champêtres en limite Nord et Est.

2- Modalité d'ouverture à l'urbanisation

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



PROGRAMMATION DU DEVELOPPEMENT DE L'URBANISATION

Modalités générales

L'ouverture à l'urbanisation de chaque zone AU est conditionnée au stade d'avancement de l'urbanisation des autres zones, dans l'objectif de ne pas ouvrir à l'urbanisation toutes les zones dans une même temporalité

- La première zone ouverte à l'urbanisation est l'une des 3 zones définies. Son ouverture à l'urbanisation peut se faire dès l'opposabilité du PLUi.
- La deuxième zone pourra s'ouvrir à l'urbanisation dès lors qu'au moins 50% des autorisations d'urbanisme sont déposées sur la première zone.
- La troisième zone pourra s'ouvrir à l'urbanisation dès lors qu'au moins 50% des autorisations d'urbanisme sont déposées sur la deuxième zone.

Exceptions

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

Fossé + talus à préserver

Éléments de contexte

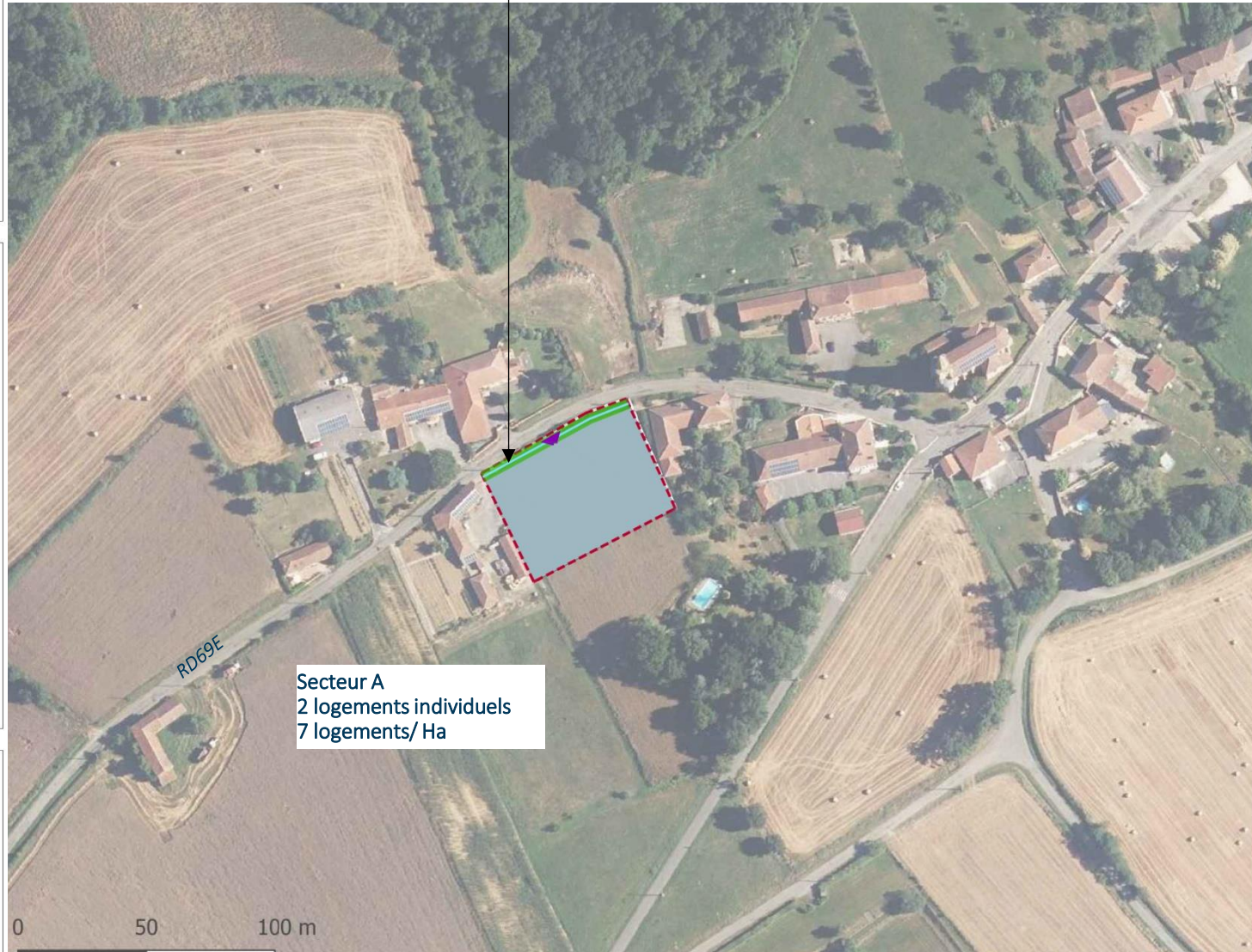
- Périmètre de l'OAP
- Fossé ou talus à conserver
- Végétation existante à conserver
- ◆ Patrimoine à préserver
- Muret existant à conserver

Principes de composition urbaine et paysagère

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

Formes urbaines

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





CŒUR & COTEAUX
COMMINGES
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES

HORIZON 2030
Demain, notre territoire

Cardeilhac

Éléments de contexte

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

Principes de composition urbaine et paysagère

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

Formes urbaines

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

Fossé à préserver

Lots accessibles depuis les deux voies existantes, avec accès mutualisés et limites végétales



Secteur B
4 logements individuels
7 logements/ Ha

SECTEUR A

1- Organisation globale du site

- **Accès et desserte**

Les accès se feront depuis la RD69E et seront mutualisés ou groupés.

- **Formes urbaines**

Le secteur sera urbanisé sous la forme de logements individuels.

- **La gestion des eaux pluviales :**

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

- **Densité brute et nombre de logements**

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

- **Insertion paysagère et urbaine**

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

- D'implanter les constructions parallèlement ou perpendiculairement à la RD69E
- De préserver le talus en bordure de la RD69E ; à l'arrière du talus, on privilégiera les clôtures légères, de type grillage sans soubassement maçonné, pouvant être doublées d'une haie.

2- Modalité d'ouverture à l'urbanisation

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



SECTEUR B

1- Organisation globale du site

- **Accès et desserte**

Les accès se feront depuis la RD69E et par le chemin existant au Sud du secteur. Ils seront mutualisés ou groupés par deux, comme représenté sur le schéma d'aménagement.

- **Formes urbaines**

Le secteur sera urbanisé sous la forme de logements individuels.

- **La gestion des eaux pluviales :**

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

- **Densité brute et nombre de logements**

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

- **Insertion paysagère et urbaine**

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

- De préserver le fossé en bordure de la RD69E
- De planter une haie champêtre en limite Nord, Nord-Ouest et Sud.

2- Modalité d'ouverture à l'urbanisation

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

PROGRAMMATION DU DEVELOPPEMENT DE L'URBANISATION

Modalités générales

L'ouverture à l'urbanisation de chaque zone AU est conditionnée au stade d'avancement de l'urbanisation des autres zones, dans l'objectif de ne pas ouvrir à l'urbanisation toutes les zones dans une même temporalité

- La première zone ouverte à l'urbanisation est l'une des 2 zones définies. Son ouverture à l'urbanisation peut se faire dès l'opposabilité du PLUi.
- La deuxième zone pourra s'ouvrir à l'urbanisation dès lors qu'au moins 50% des autorisations d'urbanisme sont déposées sur la première zone.

Exceptions

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

Cazarilh Tamboures

Eléments de contexte

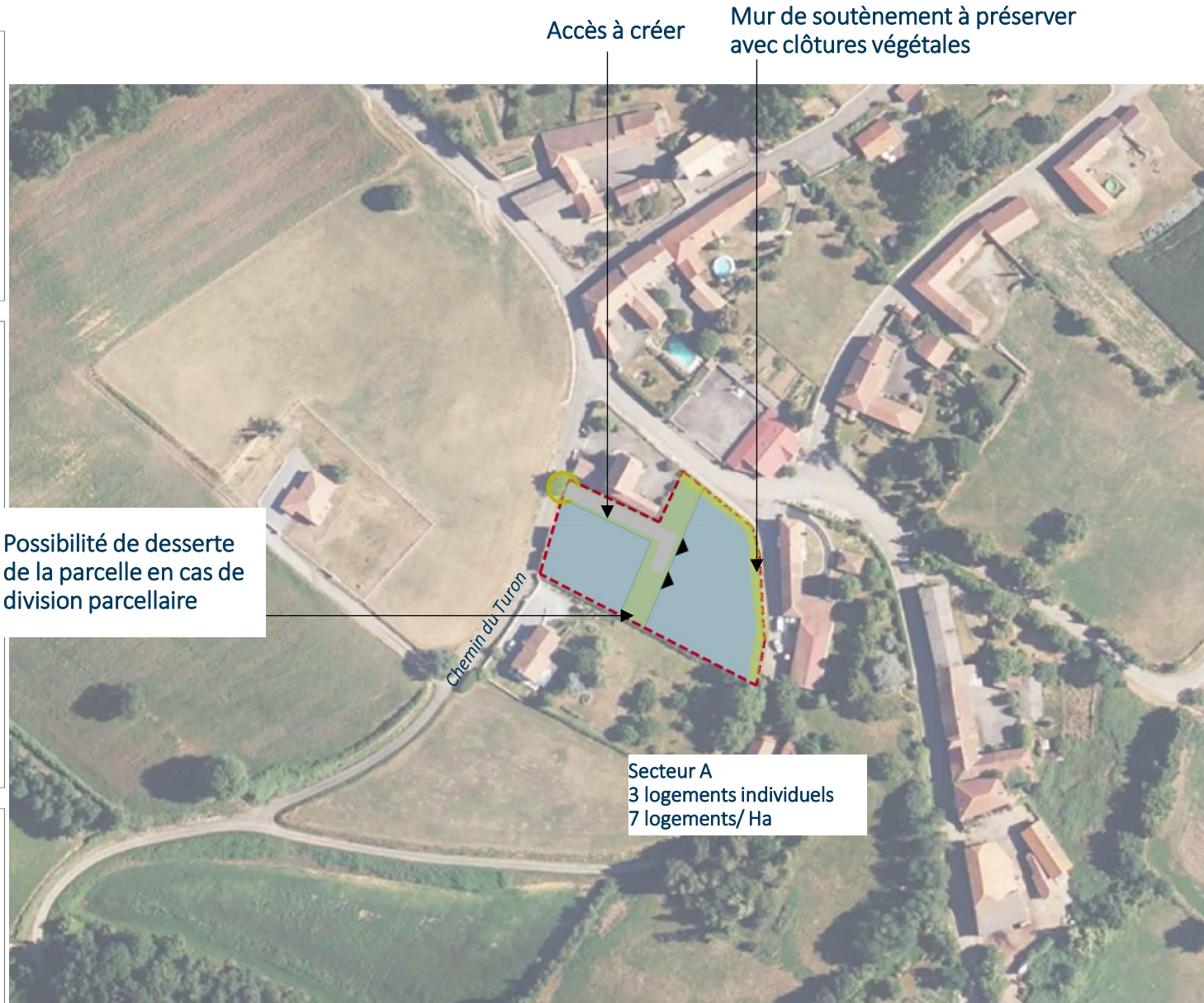
-  Périimètre de l'OAP
-  Fossé ou talus à conserver
-  Végétation existante à conserver
-  Patrimoine à préserver
-  Muret existant à conserver

Principes de composition urbaine et paysagère

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

Formes urbaines

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



SECTEUR A

1- Organisation globale du site

- **Accès et desserte**

Une voie sera créée depuis le Chemin du Turon, comme représenté sur le schéma d'aménagement. Elle devra pouvoir se prolonger vers Le Sud, dans l'éventualité d'une extension de l'urbanisation.

- **Formes urbaines**

Le secteur sera urbanisé sous la forme de logements individuels.

- **La gestion des eaux pluviales :**

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

- **Densité brute et nombre de logements**

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

- **Insertion paysagère et urbaine**

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

- De prévoir de larges espaces enherbés le long des voies, pour préserver l'image champêtre et infiltrer les eaux pluviales
- De planter une haie champêtre en limite Est, à l'arrière du mur de soutènement existant

2- Modalité d'ouverture à l'urbanisation

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



CŒUR & COTEAUX
COMMINGES
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES

HORIZON 2030
Demain, notre territoire

Gensac de Boulogne

Éléments de contexte

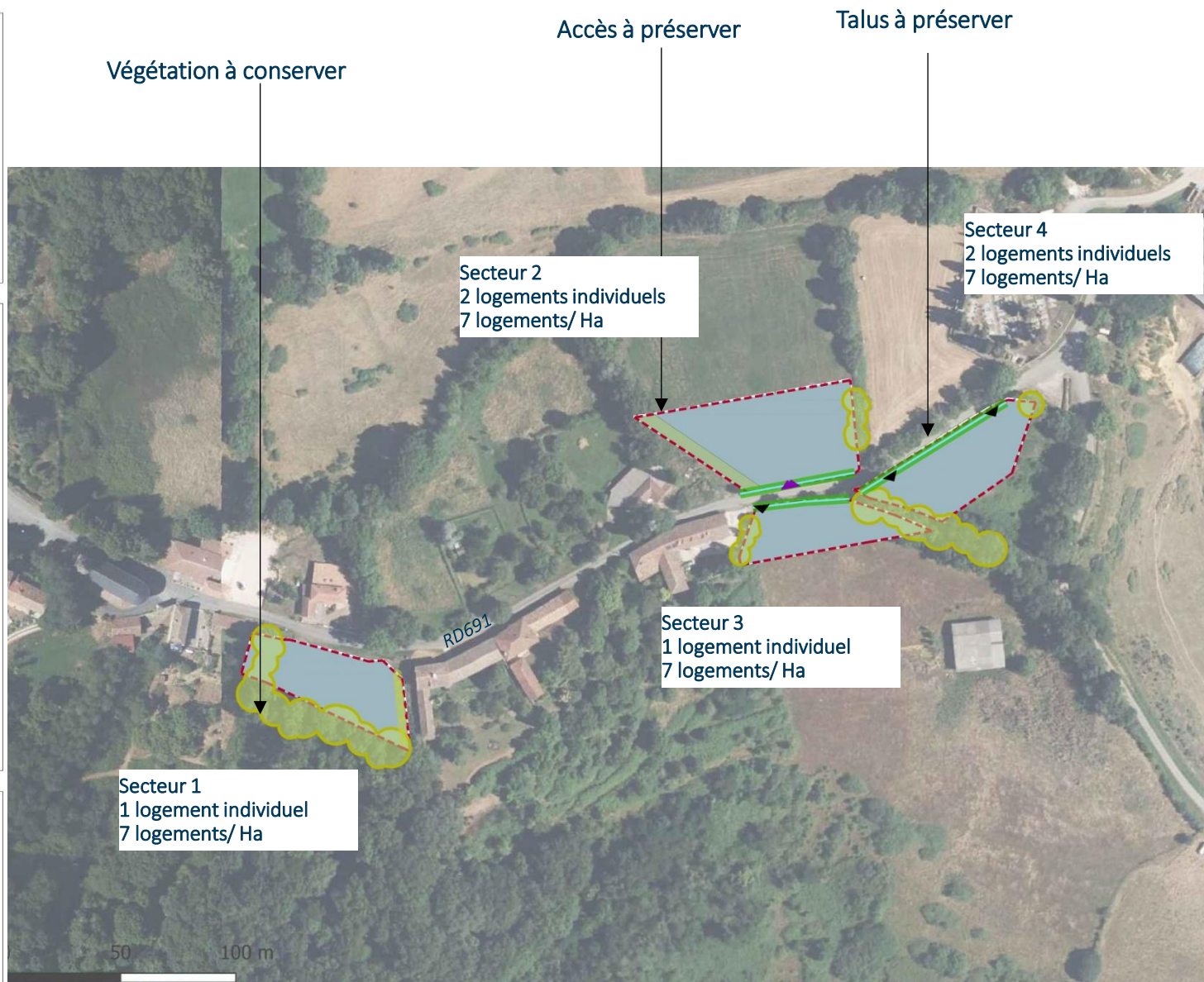
- Périimètre de l'OAP
- Fossé ou talus à conserver
- Végétation existante à conserver
- ◆ Patrimoine à préserver
- Muret existant à conserver

Principes de composition urbaine et paysagère

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

Formes urbaines

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





SECTEUR 1

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

- **Accès et desserte**
L'accès se fera depuis la RD691.

- **Insertion paysagère et urbaine**

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

- De préserver la végétation existante identifiée sur le schéma d'aménagement ; au contact de la végétation conservée, on privilégiera les clôtures légères, de type grillage sans soubassement maçonné
- D'implanter une haie champêtre en limite Est, permettant de préserver les vis-à-vis avec la construction implantée en limite.

SECTEUR 2

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

- **Accès et desserte**

Les accès se feront depuis la RD691. Un passage vers le Nord sera maintenu en limite Ouest de manière à accéder à la prairie. Cet espace sera maintenu en pleine terre.

- **Insertion paysagère et urbaine**

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

- De préserver le talus et la végétation existante identifiée sur le schéma d'aménagement ; au contact de ces structures paysagères conservées, on privilégiera les clôtures légères, de type grillage sans soubassement maçonné.



SECTEUR 3

- Densité brute et nombre de logements

Le secteur accueillera un logement.

- Accès et desserte

L'accès se fera depuis la RD691.

- Insertion paysagère et urbaine

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

- De préserver le talus et la végétation existante identifiée sur le schéma d'aménagement ; au contact de ces structures paysagères conservées, on privilégiera les clôtures légères, de type grillage sans soubassement maçonné.

SECTEUR 4

- Densité brute et nombre de logements

Le secteur accueillera deux logements.

- Accès et desserte

Les accès se feront depuis la RD691.

- Insertion paysagère et urbaine

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

- De préserver le talus et la végétation existante identifiée sur le schéma d'aménagement ; au contact de ces structures paysagères conservées, on privilégiera les clôtures légères, de type grillage sans soubassement maçonné.

Éléments de contexte

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

Principes de composition urbaine et paysagère

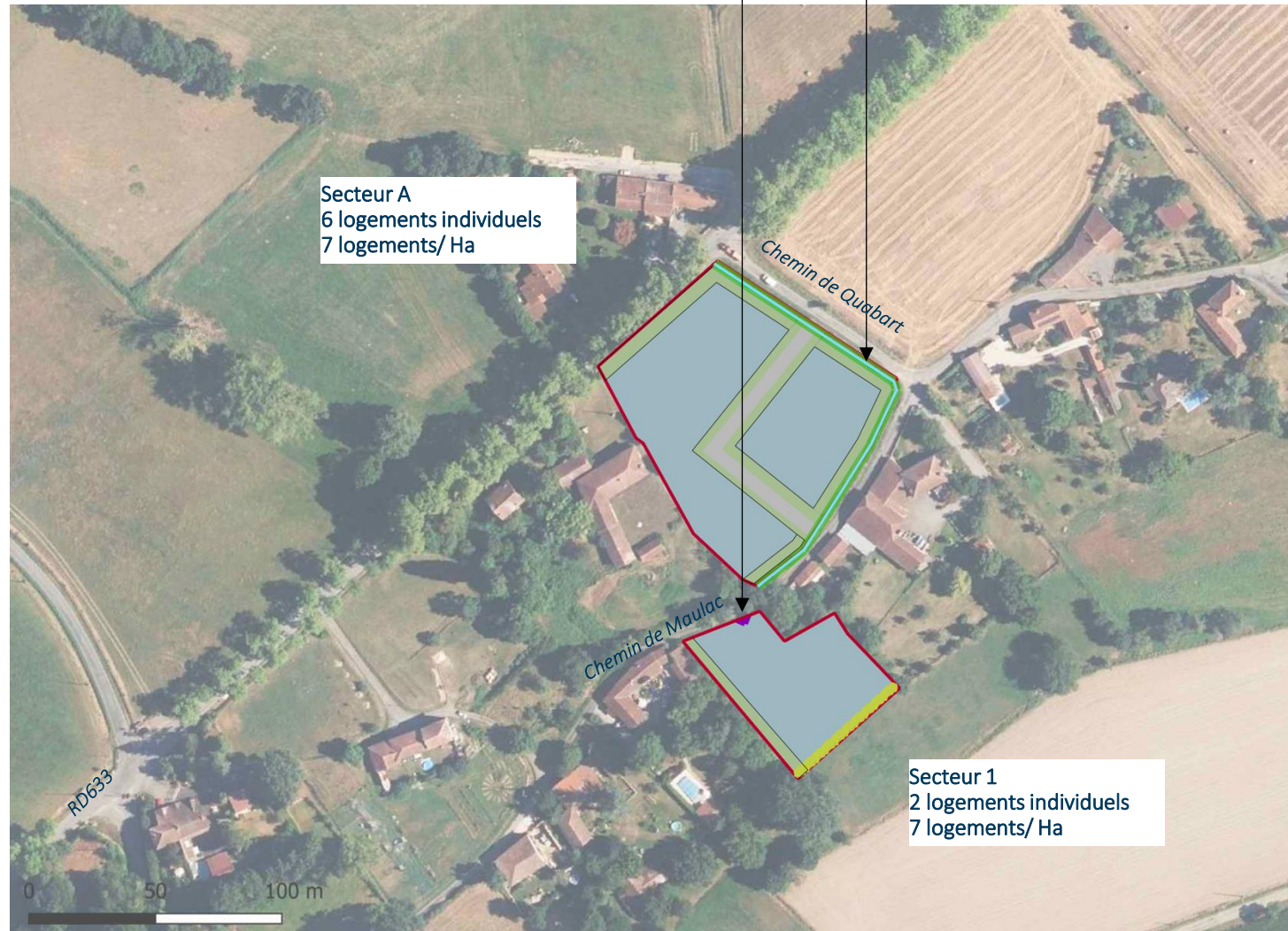
- Voirie
- Voie douce
- Espaces verts
- Espaces communs
- Plantation d'arbres
- Plantation de haie champêtre
- ▶ Accès
- ▶ Accès mutualisés ou groupés
- Murets à créer

Formes urbaines

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

Accès mutualisés ou groupés

Fossés à préserver



Larroque

Éléments de contexte

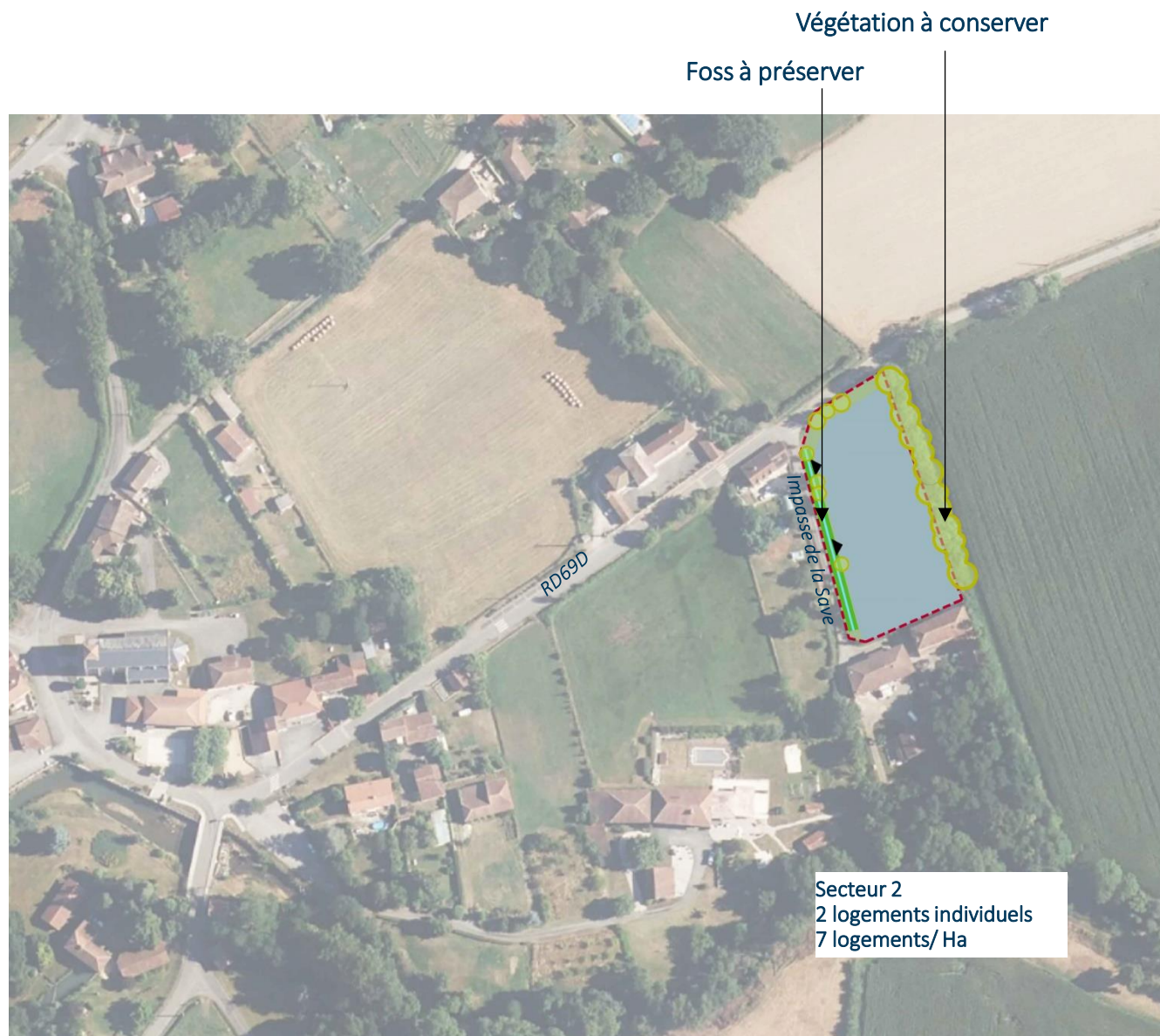
- Périmètre de l'OAP
- Fossé ou talus à conserver
- Végétation existante à conserver
- ◆ Patrimoine à préserver
- Muret existant à conserver

Principes de composition urbaine et paysagère

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

Formes urbaines

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



SECTEUR A

1- Organisation globale du site

- **Accès et desserte**

Une voie sera créée reliant le Chemin de Quabart au Chemin de Maulac. Aucun accès ne sera autorisé sur la RD633.

- **Formes urbaines**

Le secteur sera urbanisé sous la forme de logements individuels.

- **La gestion des eaux pluviales :**

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

- **Densité brute et nombre de logements**

Le secteur représente une surface d'environ 0,84 ha. La densité moyenne recherchée est de 7 logements par hectare soit un potentiel de 5 à 6 logements.

- **Insertion paysagère et urbaine**

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

- De prévoir de larges espaces enherbés le long des voies, pour préserver l'image champêtre et infiltrer les eaux pluviales
- De préserver les fossés existants ; à l'arrière des fossés, on privilégiera les clôtures légères, de type grillage sans soubassement maçonné pouvant être doublées d'une haie. De la même manière, le long de la RD933, au contact de l'alignement de platanes, on privilégiera les clôtures légères, de type grillage sans soubassement maçonné pouvant être doublées d'une haie.
- De maintenir un recul de 5 mètres en pleine terre le long de l'alignement de platanes.

2- Modalité d'ouverture à l'urbanisation

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

SECTEUR 1

- Densité brute et nombre de logements

Le secteur accueillera deux logements.

- Accès et desserte

Les accès se feront depuis le Chemin de Maulac et seront mutualisés ou groupés.

- Insertion paysagère et urbaine

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

- De préserver la végétation existante identifiée sur le schéma d'aménagement ; au contact de la végétation conservée, on privilégiera les clôtures légères, de type grillage sans soubassement maçonné
- D'implanter une haie champêtre en limite Sud-Est, en continuité de l'existant
- De maintenir un recul de 5 mètres en pleine terre le long de la lisière Ouest.

SECTEUR 2

- Densité brute et nombre de logements

Le secteur accueillera deux logements.

- Accès et desserte

Les accès se feront depuis l'impasse de la Save.

- Insertion paysagère et urbaine

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

- De préserver le fossé et la végétation existante identifiée sur le schéma d'aménagement ; au contact de ces structures paysagères conservées, on privilégiera les clôtures légères, de type grillage sans soubassement maçonné.



CŒUR & COTEAUX
COMMINGES
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES

HORIZON 2030
Demain, notre territoire

Lecussan

Éléments de contexte

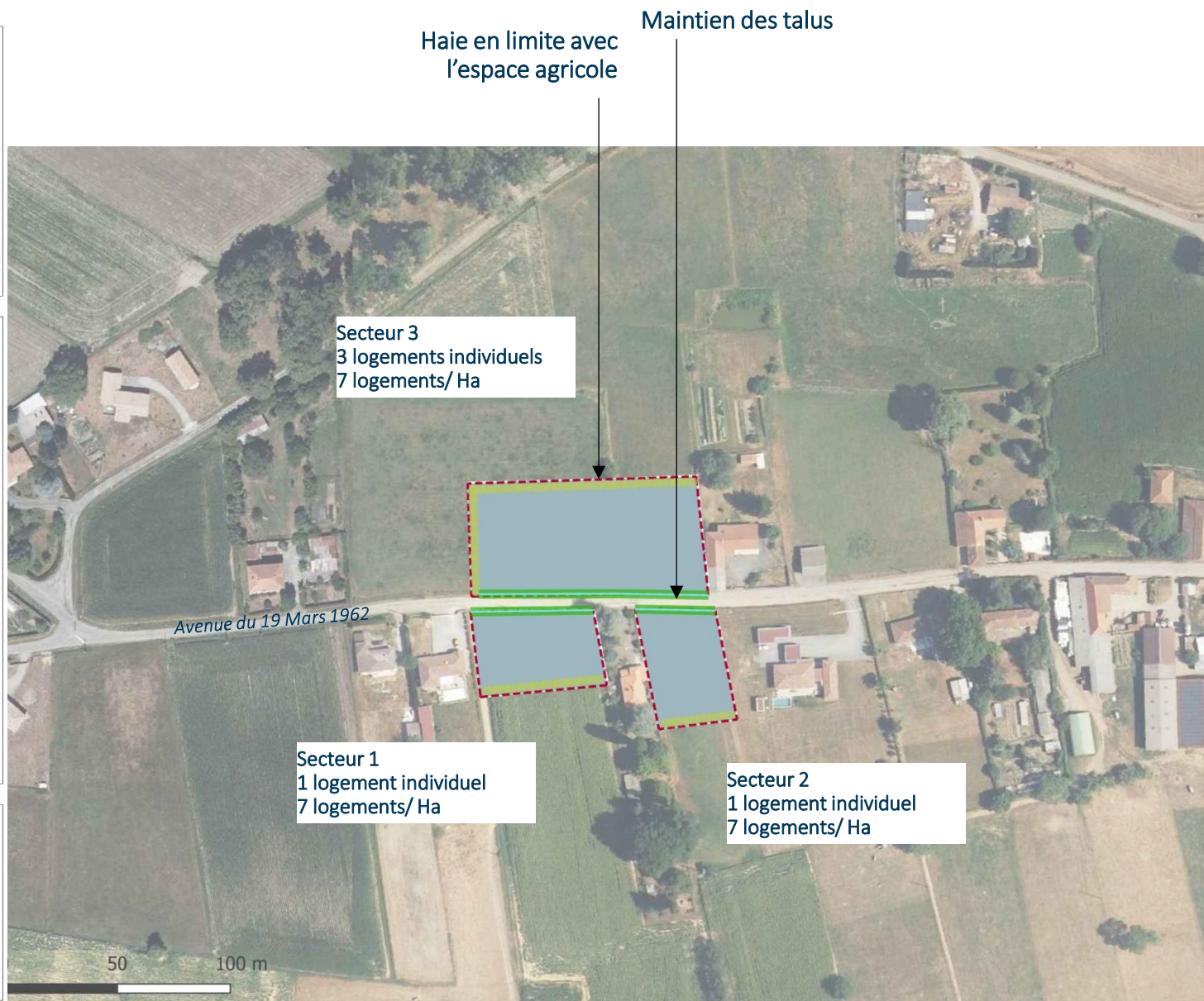
- Périimètre de l'OAP
- Fossé ou talus à conserver
- Végétation existante à conserver
- ◆ Patrimoine à préserver
- Muret existant à conserver

Principes de composition urbaine et paysagère

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

Formes urbaines

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



SECTEUR 1

- Densité brute et nombre de logements

Le secteur accueillera un logement.

- Accès et desserte

L'accès se fera depuis l'Avenue du 19 Mars 1962.

- Insertion paysagère et urbaine

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

- De préserver le fossé et le talus ; au contact de ces structures paysagères, on privilégiera les clôtures légères, de type grillage sans soubassement maçonné, pouvant être doublées d'une haie
- D'implanter une haie champêtre en limite Sud, en transition avec l'espace agricole.

SECTEUR 2

- Densité brute et nombre de logements

Le secteur accueillera un logement.

- Accès et desserte

L'accès se fera depuis l'Avenue du 19 Mars 1962.

- Insertion paysagère et urbaine

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

- De préserver le fossé ; à l'arrière du fossé, on privilégiera les clôtures légères, de type grillage sans soubassement maçonné, pouvant être doublées d'une haie
- D'implanter une haie champêtre en limite Sud, en transition avec l'espace agricole.



SECTEUR 3

- **Densité brute et nombre de logements**

Le secteur accueillera trois logements.

- **Accès et desserte**

Les accès se feront depuis l'Avenue du 19 Mars 1962.

- **Insertion paysagère et urbaine**

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

- De préserver le fossé ; à l'arrière du fossé, on privilégiera les clôtures légères, de type grillage sans soubassement maçonné, pouvant être doublées d'une haie
- D'implanter une haie champêtre en limite Nord et Ouest, en transition avec l'espace agricole.

Éléments de contexte

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

Principes de composition urbaine et paysagère

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

Formes urbaines

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

Préservation de la
lisière arborée



Secteur 1
2 logements individuels
7 logements/ Ha



SECTEUR 1

- **Densité brute et nombre de logements**

Le secteur accueillera deux logements.

- **Accès et desserte**

Les accès se feront directement depuis la Route de Sarremezan.

- **Insertion paysagère et urbaine**

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

- **De préserver les lisières boisées existantes ; au contact de ces structures paysagères, on privilégiera les clôtures légères, de type grillage sans soubassement maçonné.**

Éléments de contexte

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

Principes de composition urbaine et paysagère

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

Formes urbaines

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





SECTEUR 1

- **Densité brute et nombre de logements**

Le secteur accueillera deux logements.

- **Accès et desserte**

L'accès existant sera utilisé, depuis la Rue de la Mairie

- **Insertion paysagère et urbaine**

Afin d'intégrer les constructions dans le paysage du bourg, il s'agira de préserver le chêne existant.



CŒUR & COTEAUX
COMMINGES
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES

HORIZON 2030
Demain, notre territoire

Montgaillard sur Save

Éléments de contexte

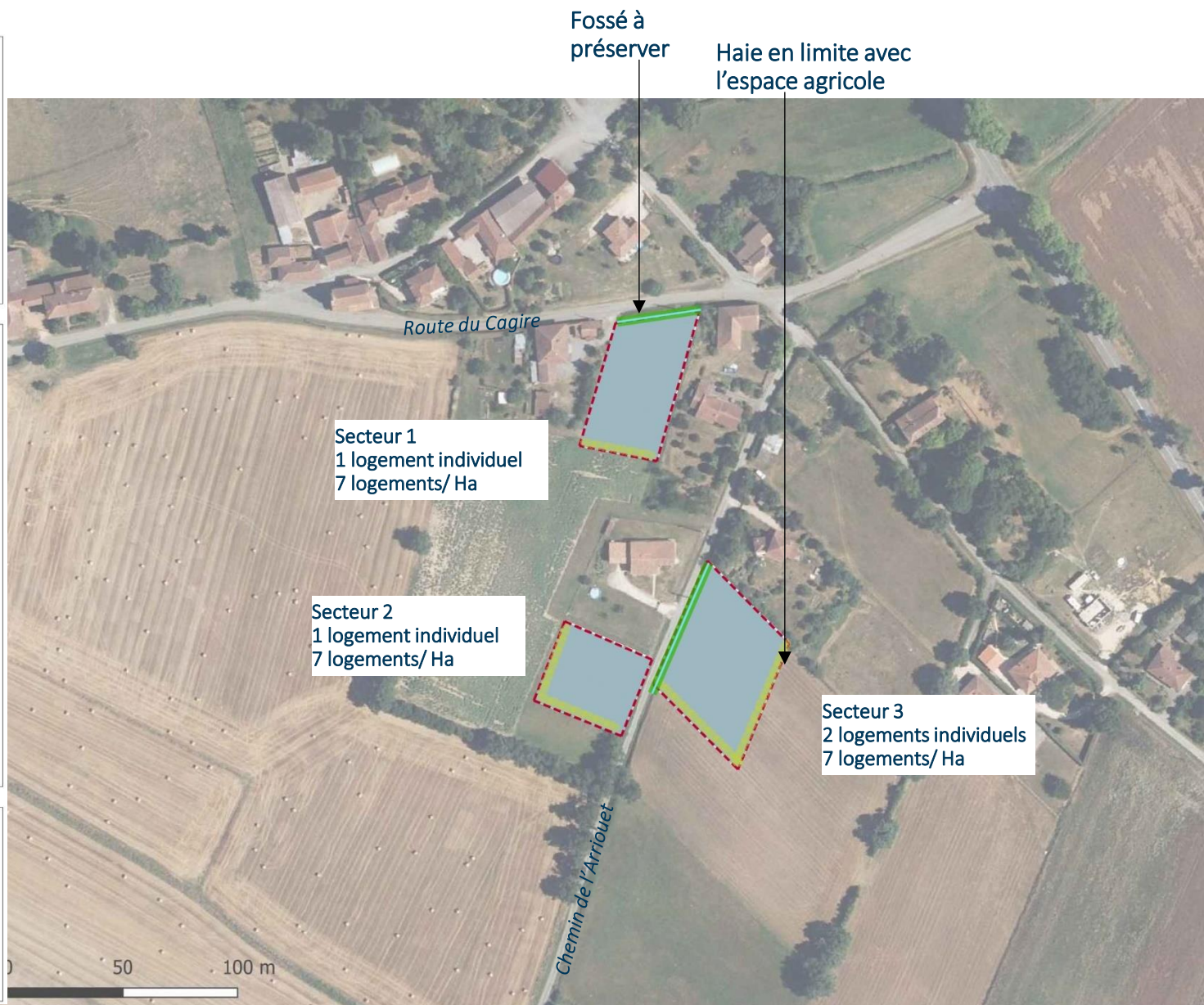
- Périimètre de l'OAP
- Fossé ou talus à conserver
- Végétation existante à conserver
- ◆ Patrimoine à préserver
- Muret existant à conserver

Principes de composition urbaine et paysagère

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

Formes urbaines

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



SECTEUR 1

- Densité brute et nombre de logements

Le secteur accueillera un logement

- Accès et desserte

L'accès se fera depuis la Route du Cagire

- Insertion paysagère et urbaine

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

- D'implanter les constructions parallèlement ou perpendiculairement à la Route du Cagire, en privilégiant une implantation proche de la voie, à l'image des constructions voisines
- De conserver le fossé le long de la Rue du Cagire ; à l'arrière du fossé on privilégiera les clôtures légères, de type grillage sans soubassement maçonné, pouvant être doublées d'une haie
- D'implanter une haie champêtre en limite Sud, au contact de l'espace agricole, composée de différentes essences locales

SECTEUR 2

- Densité brute et nombre de logements

Le secteur accueillera un logement

- Accès et desserte

L'accès se fera depuis le Chemin de l'Arriouet.

- Insertion paysagère et urbaine

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

- D'implanter les constructions parallèlement ou perpendiculairement au Chemin de l'Arriouet
- D'implanter une haie champêtre en limite Sud et Ouest, au contact de l'espace agricole.



SECTEUR 3

- **Densité brute et nombre de logements**

Le secteur accueillera deux logements

- **Accès et desserte**

L'accès se fera depuis le Chemin de l'Arriouet.

- **Insertion paysagère et urbaine**

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

- **D'implanter les constructions parallèlement ou perpendiculairement au Chemin de l'Arriouet**
- **De conserver le fossé le long du Chemin de l'Arriouet ; à l'arrière du fossé on privilégiera les clôtures légères, de type grillage sans soubassement maçonné, pouvant être doublées d'une haie**
- **D'implanter une haie champêtre en limite Sud et Est, au contact de l'espace agricole.**

Éléments de contexte

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

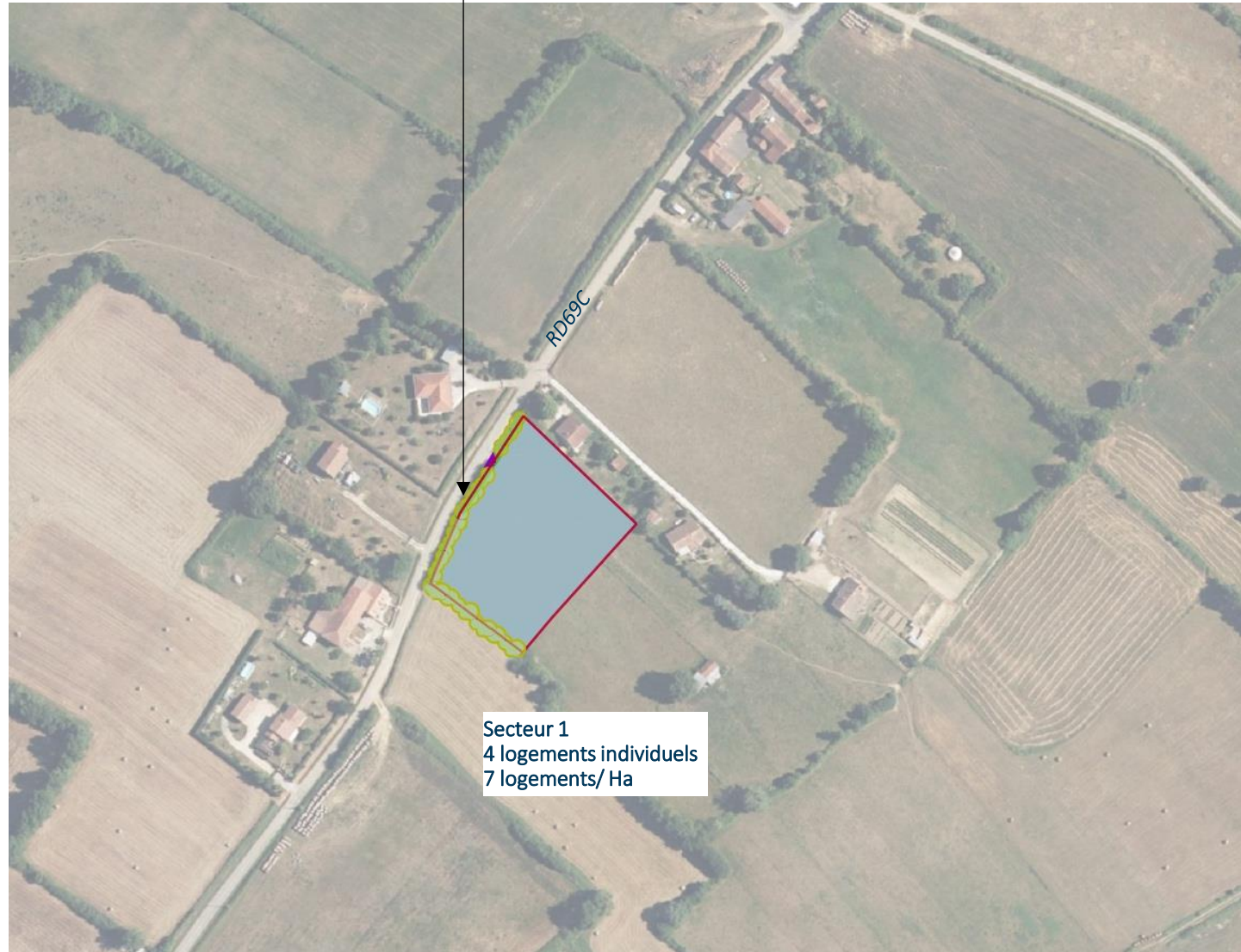
Principes de composition urbaine et paysagère

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

Formes urbaines

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

Fossé + végétation à
conserver



Secteur 1
4 logements individuels
7 logements/ Ha



SECTEUR 1

- **Densité brute et nombre de logements**

Le secteur accueillera quatre logements

- **Accès et desserte**

Les accès se feront depuis la Rd69C et seront mutualisés ou groupés.

- **Insertion paysagère et urbaine**

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

- De conserver le fossé, la végétation le long de la RD69C et la structure bocagère identifiée sur le schéma d'aménagement en limite Sud-Ouest; à l'arrière de ces structures paysagères, on privilégiera les clôtures légères, de type grillage sans soubassement maçonné.

Nizan Gesse

Éléments de contexte

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

Principes de composition urbaine et paysagère

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

Formes urbaines

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

Utilisation du
chemin existant



SECTEUR A

1- Organisation globale du site

- **Accès et desserte**

Les accès se feront depuis le chemin existant en partie Ouest du secteur.

- **Formes urbaines**

Le secteur sera urbanisé sous la forme de logements individuels.

- **La gestion des eaux pluviales :**

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

- **Densité brute et nombre de logements**

Le secteur représente une surface d'environ 0,79 ha. La densité moyenne recherchée est de 4 logements par hectare soit un potentiel de 3 logements.

- **Insertion paysagère et urbaine**

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

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

2- Modalité d'ouverture à l'urbanisation

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



CŒUR & COTEAUX
COMMINGES
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES

HORIZON 2030
Demain, notre territoire

Peguilhan

Éléments de contexte

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

Principes de composition urbaine et paysagère

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

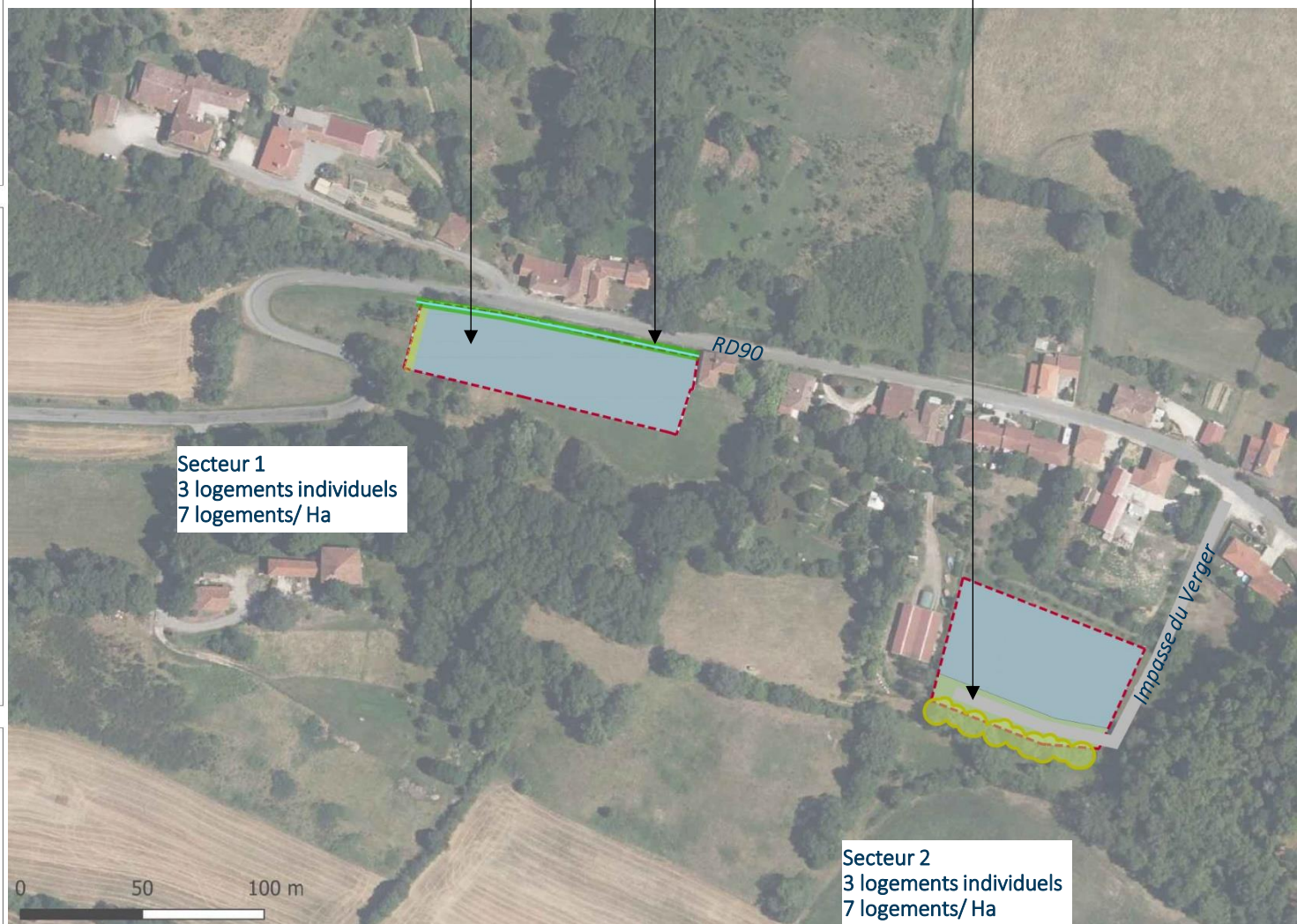
Formes urbaines

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

Bâti proche de la voie

Fossé conservé

Accès à créer par le Sud



Secteur 1
3 logements individuels
7 logements/ Ha

Secteur 2
3 logements individuels
7 logements/ Ha



SECTEUR 1

- **Densité brute et nombre de logements**

Le secteur accueillera trois logements.

- **Accès et desserte**

Les accès se feront par la RD90.

- **Insertion paysagère et urbaine**

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

- D'implanter les constructions parallèlement ou perpendiculairement à la RD90, en privilégiant une implantation sur le Nord des parcelles, à l'image des constructions voisines
- De conserver le fossé le long de la RD90 ; à l'arrière du fossé on privilégiera les clôtures légères, de type grillage sans soubassement maçonné, pouvant être doublées d'une haie

SECTEUR 2

- **Densité brute et nombre de logements**

Le secteur accueillera trois logements.

- **Accès et desserte**

Les accès se feront par la création d'une voie au Sud du secteur, accessible depuis l'Impasse du Verger.

- **Insertion paysagère et urbaine**

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

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

Saint Plancard

Éléments de contexte

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

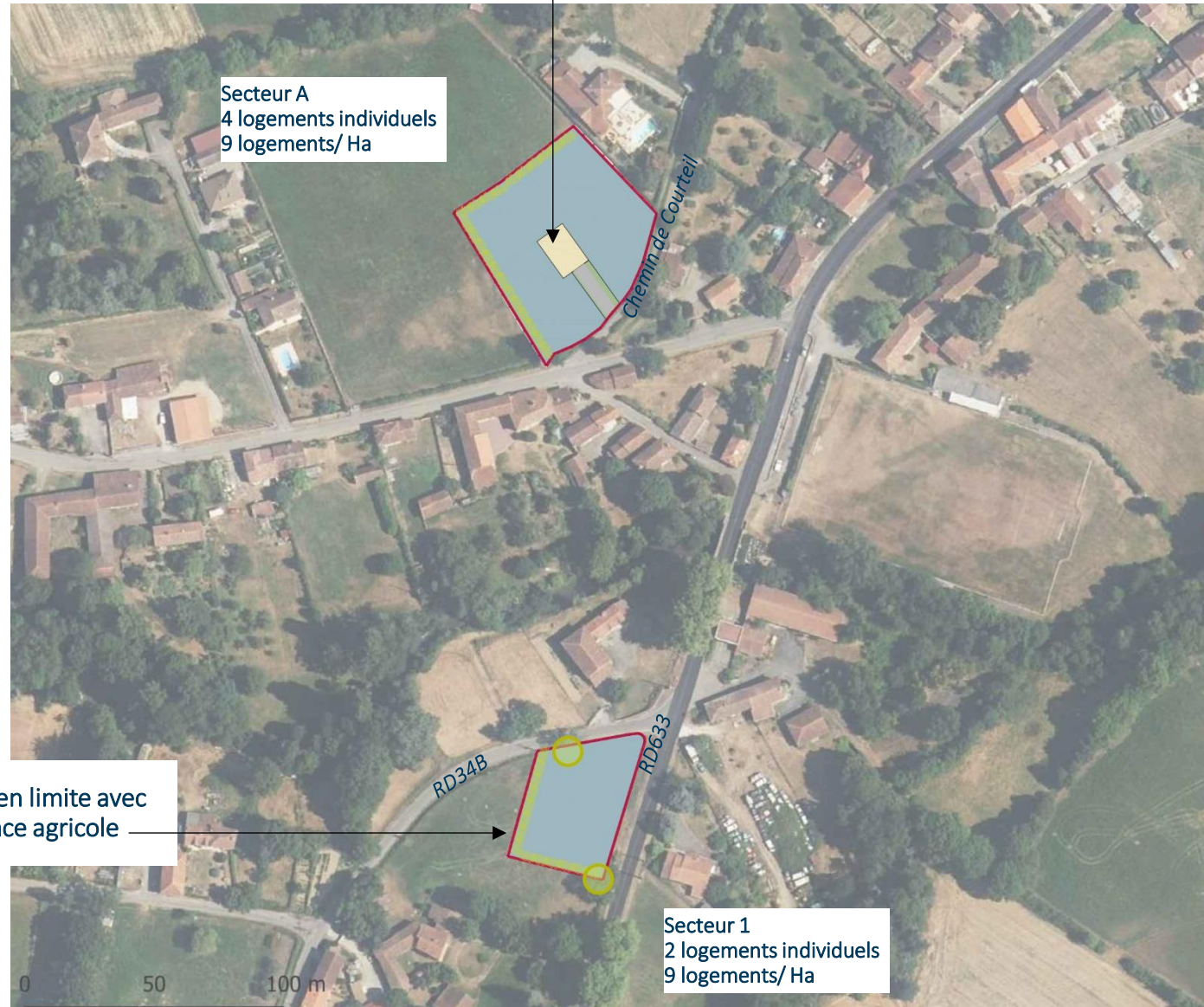
Principes de composition urbaine et paysagère

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

Formes urbaines

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

Desserte par cour





CŒUR & COTEAUX
COMMINGES
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES

HORIZON
2030
Demain, notre territoire

Saint Plancard

Éléments de contexte

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

Principes de composition urbaine et paysagère

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

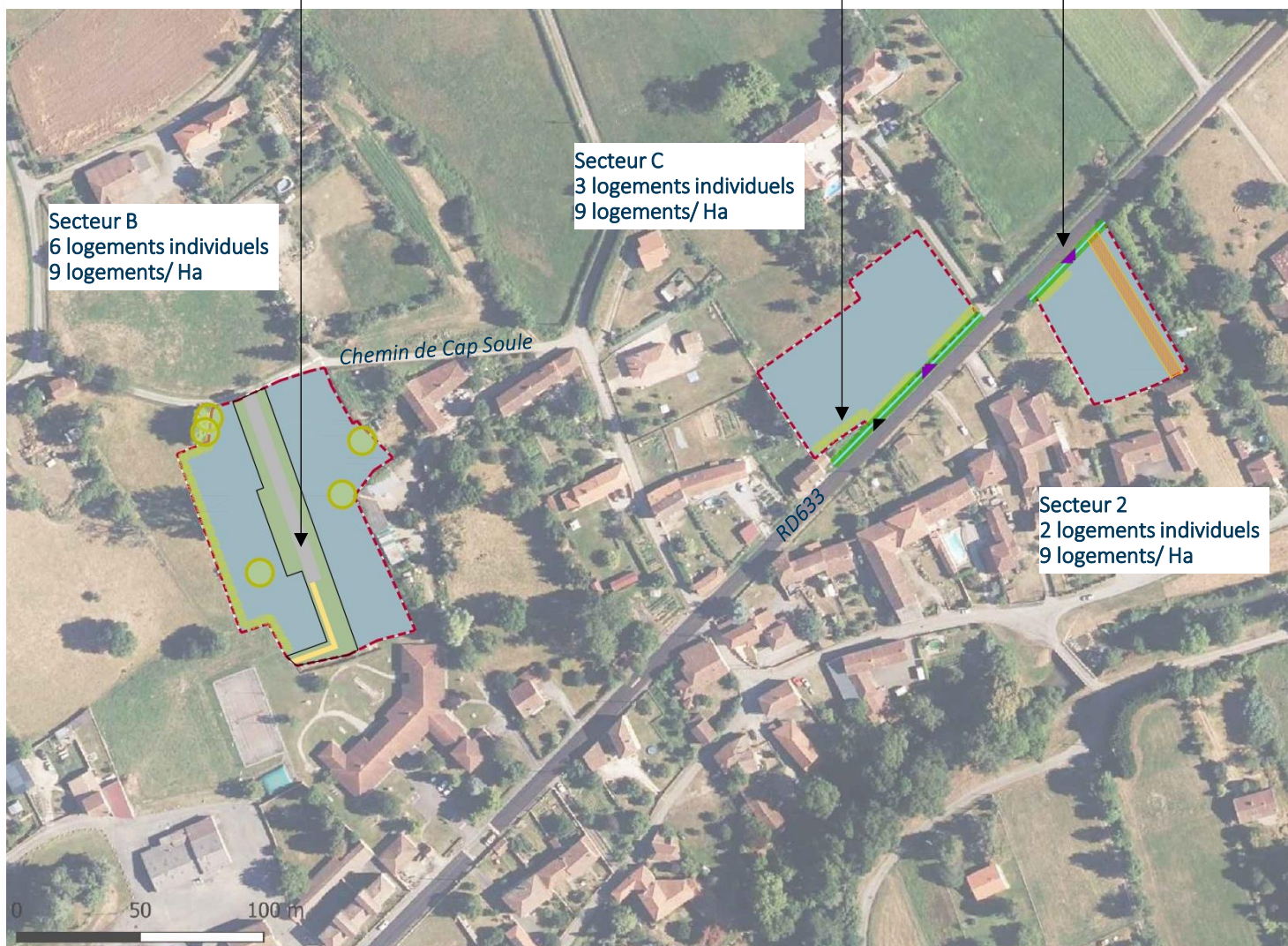
Formes urbaines

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

Voie à créer avec prolongement piéton vers les équipements

Implantation d'une haie à l'arrière du fossé

Mutualisation des accès



SECTEUR A

1- Organisation globale du site

- **Accès et desserte**

Les accès se feront par la création d'une placette de desserte, accessible depuis le Chemin de Courteil.

- **Formes urbaines**

Le secteur sera urbanisé sous la forme de logements individuels.

- **La gestion des eaux pluviales :**

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

- **Densité brute et nombre de logements**

Le secteur représente une surface d'environ 0,39 ha. La densité moyenne recherchée est de 9 logements par hectare soit un potentiel de 3 à 4 logements.

- **Insertion paysagère et urbaine**

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

- De planter une haie champêtre en limite Nord et Ouest, en transition avec les espaces agricoles.

2- Modalité d'ouverture à l'urbanisation

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

SECTEUR B

1- Organisation globale du site

- **Accès et desserte**

Les accès se feront par la création d'une voie de desserte, accessible depuis le Chemin de Cap Soule. Elle devra se prolonger sous la forme d'un chemin piéton vers la zone d'équipements située au Sud-Ouest du secteur.

- **Formes urbaines**

Le secteur sera urbanisé sous la forme de logements individuels.

- **La gestion des eaux pluviales :**

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

- **Densité brute et nombre de logements**

Le secteur représente une surface d'environ 0,7 ha. La densité moyenne recherchée est de 9 logements par hectare soit un potentiel de 6 logements.

- **Insertion paysagère et urbaine**

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

- De conserver la végétation existante identifiée sur le schéma d'aménagement ; au contact de la végétation existante conservée, on privilégiera les clôtures légères, de type grillage sans soubassement maçonné
- De prévoir de larges bas-côtés enherbés le long de la chaussée, favorables à l'infiltration des eaux pluviales.

2- Modalité d'ouverture à l'urbanisation

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

SECTEUR C

1- Organisation globale du site

- **Accès et desserte**

Les accès se feront depuis la RD633. ils seront mutualisés ou groupés pour deux d'entre eux, comme représenté sur le schéma d'aménagement.

- **Formes urbaines**

Le secteur sera urbanisé sous la forme de logements individuels.

- **La gestion des eaux pluviales :**

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

- **Densité brute et nombre de logements**

Le secteur représente une surface d'environ 0,36 ha. La densité moyenne recherchée est de 9 logements par hectare soit un potentiel de 3 logements.

- **Insertion paysagère et urbaine**

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

- De conserver le fossé le long de la RD633
- De planter une haie champêtre à l'arrière du fossé.

2- Modalité d'ouverture à l'urbanisation

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



PROGRAMMATION DU DEVELOPPEMENT DE L'URBANISATION

Modalités générales

L'ouverture à l'urbanisation de chaque zone AU est conditionnée au stade d'avancement de l'urbanisation des autres zones, dans l'objectif de ne pas ouvrir à l'urbanisation toutes les zones dans une même temporalité

- La première zone ouverte à l'urbanisation est l'une des 3 zones définies. Son ouverture à l'urbanisation peut se faire dès l'opposabilité du PLUi.
- La deuxième zone pourra s'ouvrir à l'urbanisation dès lors qu'au moins 50% des autorisations d'urbanisme sont déposées sur la première zone.
- La troisième zone pourra s'ouvrir à l'urbanisation dès lors qu'au moins 50% des autorisations d'urbanisme sont déposées sur la deuxième zone.

Exceptions

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



- **Densité brute et nombre de logements**

Le secteur accueillera deux logements.

- **Accès et desserte**

Les accès se feront par la RD34D ou par la RD633.

- **Insertion paysagère et urbaine**

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

- De planter une haie champêtre en limite Ouest et Sud
- De conserver les arbres existants identifiés sur le schéma d'aménagement.

SECTEUR 2

- **Densité brute et nombre de logements**

Le secteur accueillera deux logements.

- **Accès et desserte**

Les accès se feront par la RD633.

- **Insertion paysagère et urbaine**

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

- De conserver le fossé le long de la RD633
- De planter une haie champêtre à l'arrière du fossé.

- **Réseaux**

Une bande inconstructible de 5 mètres de large sera ménagée depuis l'axe de la canalisation repérée sur le schéma d'aménagement.

Éléments de contexte

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

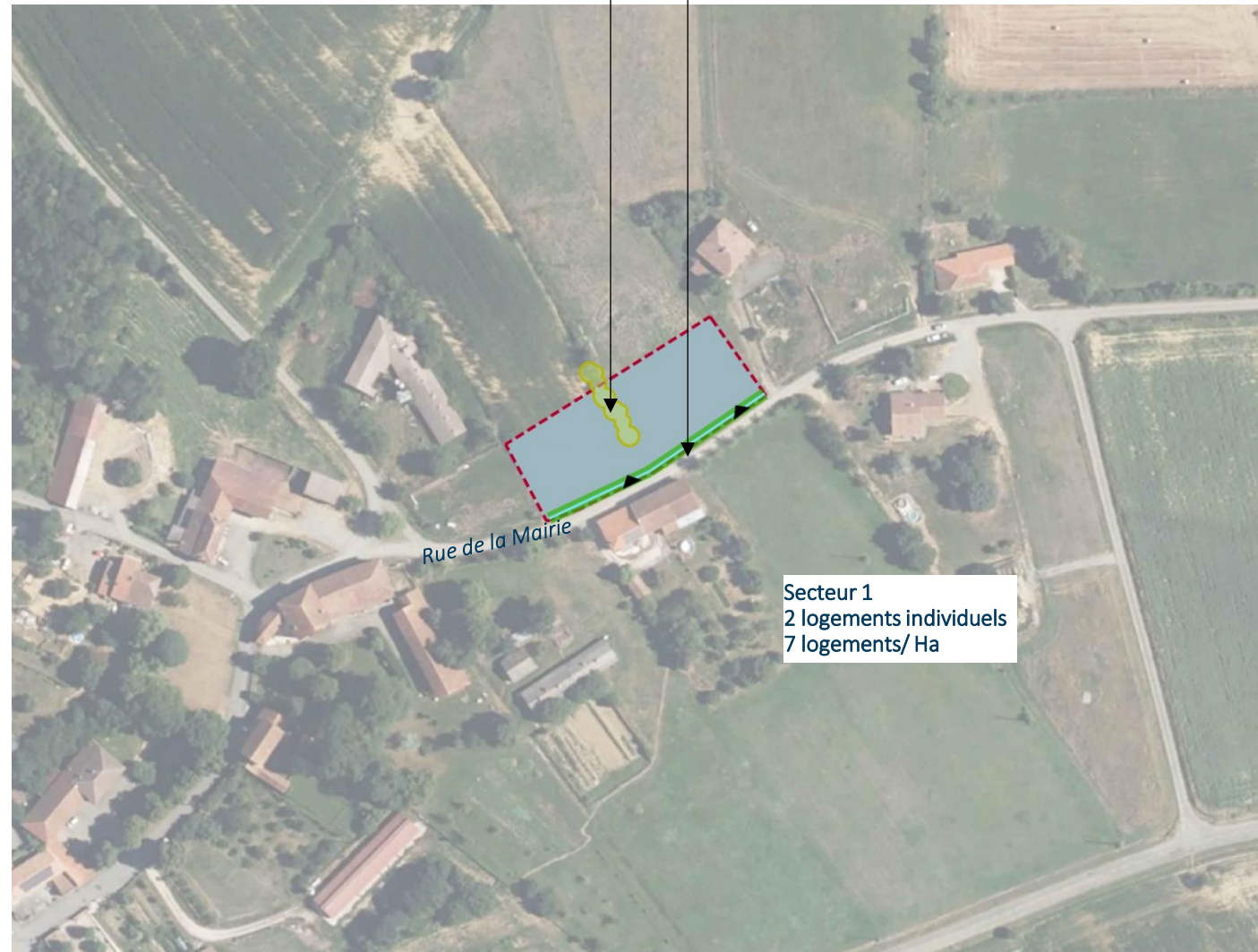
Principes de composition urbaine et paysagère

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

Formes urbaines

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

Maintien de la haie existante
en limite séparative
Préservation du fossé





SECTEUR 1

- **Densité brute et nombre de logements**

Le secteur accueillera deux logements.

- **Accès et desserte**

Les accès se feront par la Rue de la Mairie.

- **Insertion paysagère et urbaine**

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

- De conserver le fossé le long de la Rue de la Mairie ; à l'arrière du fossé, on privilégiera les clôtures légères, de type grillage sans soubassement maçonné, pouvant être doublées d'une haie
- De conserver la végétation identifiée sur le schéma d'aménagement.

Villeneuve Lecussan

Éléments de contexte

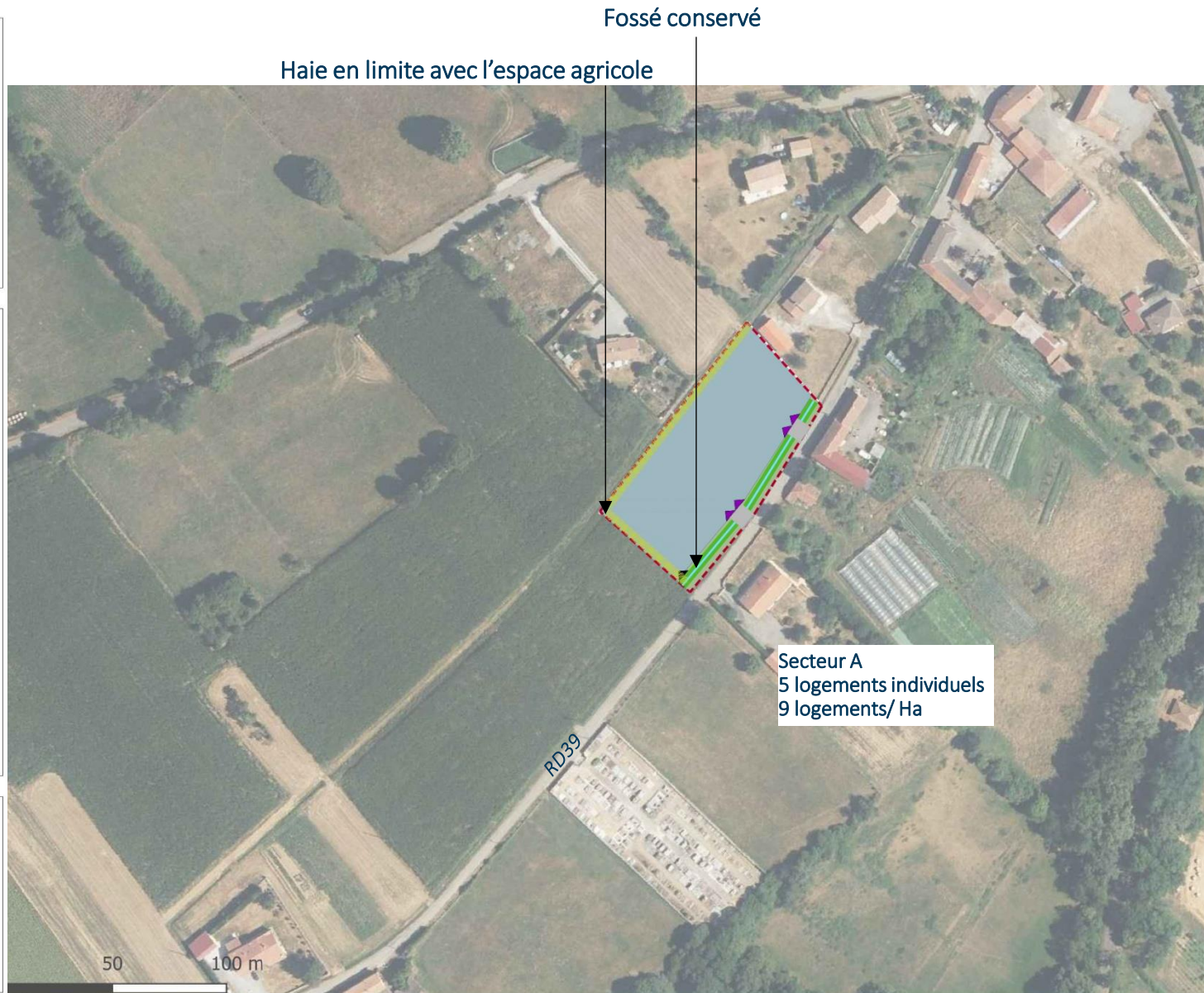
- Périmètre de l'OAP
- Fossé ou talus à conserver
- Végétation existante à conserver
- ◆ Patrimoine à préserver
- Muret existant à conserver

Principes de composition urbaine et paysagère

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

Formes urbaines

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



Villeneuve Lecussan

Éléments de contexte

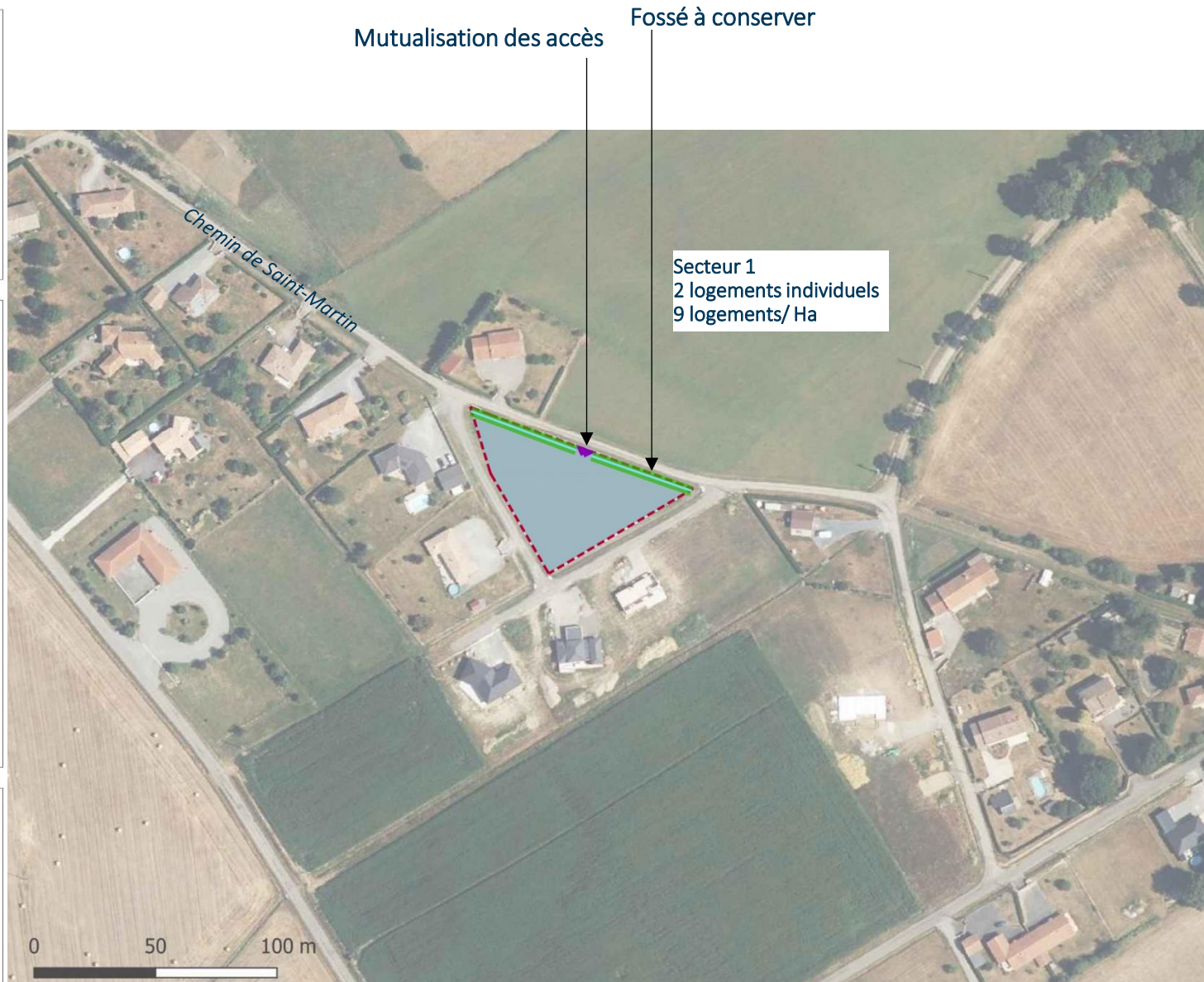
- Périmètre de l'OAP
- Fossé ou talus à conserver
- Végétation existante à conserver
- ◆ Patrimoine à préserver
- Muret existant à conserver

Principes de composition urbaine et paysagère

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

Formes urbaines

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



Villeneuve Lecussan

Éléments de contexte

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

Principes de composition urbaine et paysagère

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

Formes urbaines

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



SECTEUR A

1- Organisation globale du site

- **Accès et desserte**

Les accès se feront depuis la RD39 et seront mutualisés ou groupés par deux, comme représenté sur le schéma d'aménagement.

- **Formes urbaines**

Le secteur sera urbanisé sous la forme de logements individuels.

- **La gestion des eaux pluviales :**

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

- **Densité brute et nombre de logements**

Le secteur représente une surface d'environ 0,53 ha. La densité moyenne recherchée est de 9 logements par hectare soit un potentiel de 5 logements.

- **Insertion paysagère et urbaine**

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

- De conserver le fossé le long de RD39 ; à l'arrière du fossé, on privilégiera les clôtures légères, de type grillage sans soubassement maçonné, pouvant être doublées d'une haie
- De planter une haie champêtre en limite Nord-Ouest et Sud-Ouest, afin de préserver les perceptions de l'entrée de bourg.

2- Modalité d'ouverture à l'urbanisation

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

SECTEUR 1

- Densité brute et nombre de logements

Le secteur accueillera deux logements.

- Accès et desserte

Les accès se feront depuis le chemin de Saint-Martin et seront mutualisés ou groupés

- Insertion paysagère et urbaine

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

- De conserver le fossé le long du Chemin Saint-Martin ; à l'arrière du fossé, on privilégiera les clôtures légères, de type grillage sans soubassement maçonné, pouvant être doublées d'une haie.

SECTEUR 2

- Densité brute et nombre de logements

Le secteur accueillera trois logements.

- Accès et desserte

Les accès se feront par la création d'une voie accessible par le Chemin des Callets.



Préconisations pour les essences végétales

Essences à privilégier pour les haies

(D'après Arbres et Paysages d'Autan : https://www.arbresetpaysagesdautan.fr/IMG/pdf/livret_paysage_final_web.pdf)

Haies composées d'essences variées choisies dans la liste des essences suivantes :

Essences locales :

Ajonc d'Europe – *Ulex europaeus*
Aubépine – *Crataegus monogyna*
Bourdaine – *Frangula alnus*
Camerisier à balais – *Lonicera xylosteum*
Chevrefeuille des bois – *Lonicera peryclimenum*
Ciste à feuilles de sauge – *Cistus salvifolius*
Cornouiller sanguin – *Cornus sanguinea*
Eglantier – *Rosa canina*
Fusain d'Europe – *Euonymus europaeus*
Genêt à balais – *Cytisus scoparius*
Genévrier – *Juniperus communis*
Houx – *Ilex aquifolium*
If commun – *Taxus baccata*
Néflier – *Mespilus germanica*
Nerprun – *Rhamnus alaternus*
Noisetier – *Corylus avellana*
Prunellier – *Prunus spinosa*
Sureau – *Sambucus nigra*
Troène des bois – *Ligustrum vulgare*
Viorne lantane – *Viburnum lantana*
Viorne obier – *Viburnum opulus*

Essences adoptées :

Cognassier – *Cydonia oblonga*
Laurier noble – *Laurus nobilis*
Laurier tin – *Viburnus tinus*
Lilas commun – *Syringa vulgaris*

Essences à privilégier pour la plantation d'arbres

(D'après Arbres et Paysages d'Autun : https://www.arbresetpaysagesdautun.fr/IMG/pdf/livret_paysage_final_web.pdf)

Essences locales :

Alisier torminal – *Sorbus torminalis*
Aulne glutineux – *Alnus glutinosa*
Bouleau blanc – *Betula alba*
Charme – *Carpinus betulus*
Chêne commun – *Quercus robur*
Chêne pubescent – *Quercus pubescens*
Chêne vert – *Quercus ilex*
Cormier – *Sorbus domestica*
Erable champêtre – *Acer campestre*
Erable de Montpellier – *Acer monspessulanum*
Erable plane – *Acer platanoides*
Erable sycomore – *Acer pseudoplatanus*
Frêne commun – *Fraxinus excelsior*
Merisier – *Prunus avium*
Orme champêtre – *Ulmus minor*
Peuplier noir – *Populus nigra*
Peuplier tremble – *Populus tremula*
Pin sylvestre – *Pinus sylvestris*
Poirier sauvage – *Pyrus pyraeaster*
Pommier sauvage – *Malus sylvestris*
Prunier sauvage – *Prunus domestica*
Saulle blanc – *Salix alba*
Saulle marsault – *Salix caprea*
Sorbier des oiseleurs – *Sorbus aucuparia*
Tilleuls des bois – *Tilia cordata*

Essences adoptées :

Châtaignier – *Castanea sativa*
Figuier – *Ficus carica*
Noyer commun – *Juglans regia*
Pin parasol – *Pinus pinea*
Platane commun – *Platanus acerifolia*