

Communauté de Communes Thoré
Montagne Noire

Plan Local d'Urbanisme
Intercommunal
5. Les Orientations
d'Aménagement et de
Programmation (OAP)

Élaboration du Plan Local d'Urbanisme
intercommunal prescrit le 29 septembre
2014

Approuvé pour la Modification sim-
plifiée N°2 le : 16/07/2025

SOMMAIRE

1.PRÉAMBULE.....	4
2.OAP.....	7
1- Bout-du-Pont de l'Arn.....	8
1.1 OAP «Rue des étoiles».....	10
4- Annexes et exemples	12

1. Préambule

QU'EST-CE QU'UNE OAP ?

Les OAP sont un outil d'urbanisme du PLU qui permet de décliner plus précisément les objectifs du PADD sur des secteurs stratégiques ou des sujets à enjeux du territoire. Elles permettent en particulier d'encadrer les futurs projets en définissant les grandes composantes des aménagements et les éléments à préserver ou à mettre en valeur à travers le projet.

CONTEXTE LÉGISLATIF

Le contenu des OAP est principalement défini par l'article L.151-6 et L.151-7 du code de l'urbanisme. L'article L.151-6 du Code de l'Urbanisme prévoit notamment que : « *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.* »

L'article L.151-7 du Code de l'Urbanisme précise que : « *les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :*

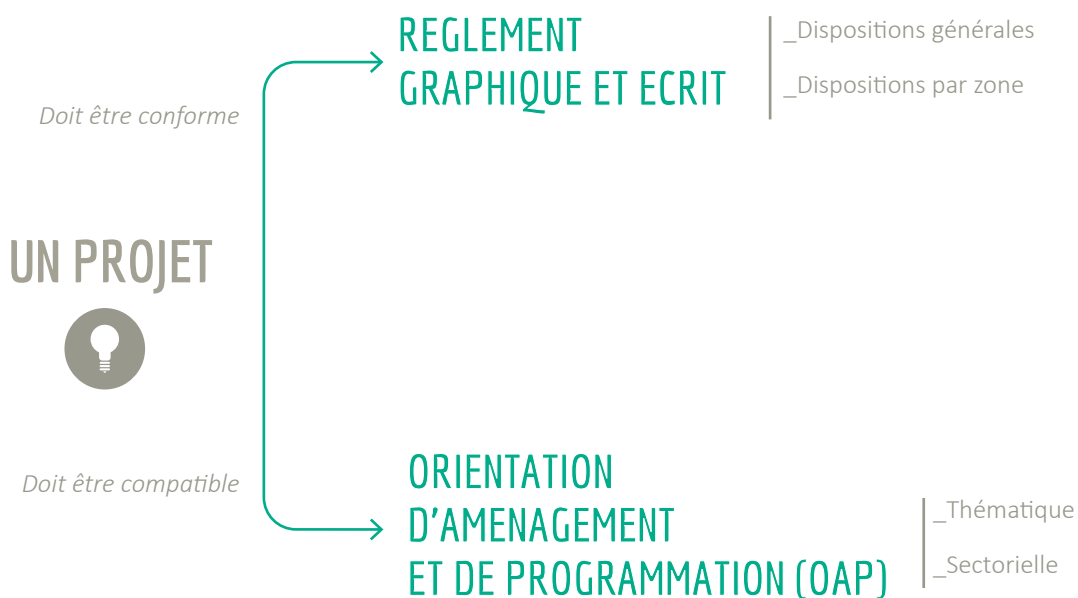
- 1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune;*
- 2° Favoriser 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 prévus aux articles L. 151-35 et L. 151-36 ».*

LES OAP SECTEURS

6

La ou les OAP secteurs s'attachent à un périmètre bien défini et le projet répond en tous points aux enjeux de ladite zone. Elles concernent les secteurs de projet situés dans le prolongement immédiat de l'existant ou au sein du tissu existant et qui viennent compléter une offre en logements ou services présents. Elles utilisent la capacité d'accueil existante et ne modifient pas structurellement le quartier ou le groupement bâti qui accueille le projet.

L'ensemble des secteurs de projet présente un ou plusieurs enjeux particuliers. Les orientations communes déclinées par typologie sont complétées par des schémas d'aménagement précisant par site, les logiques d'organisation et les principales caractéristiques des voies et espaces publics.



MODIFICATION DE L'OAP « RUE DES ÉTOILES »

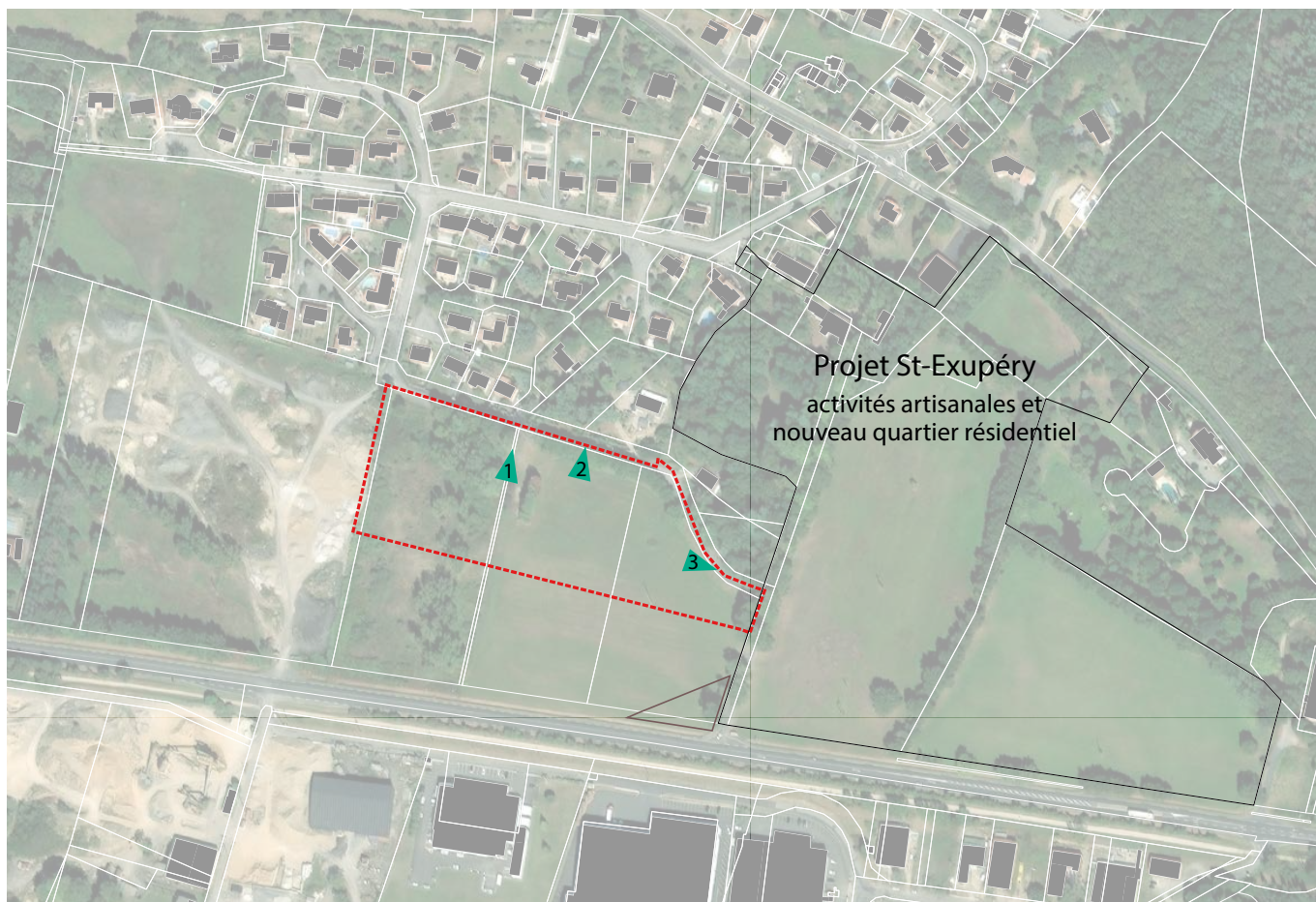
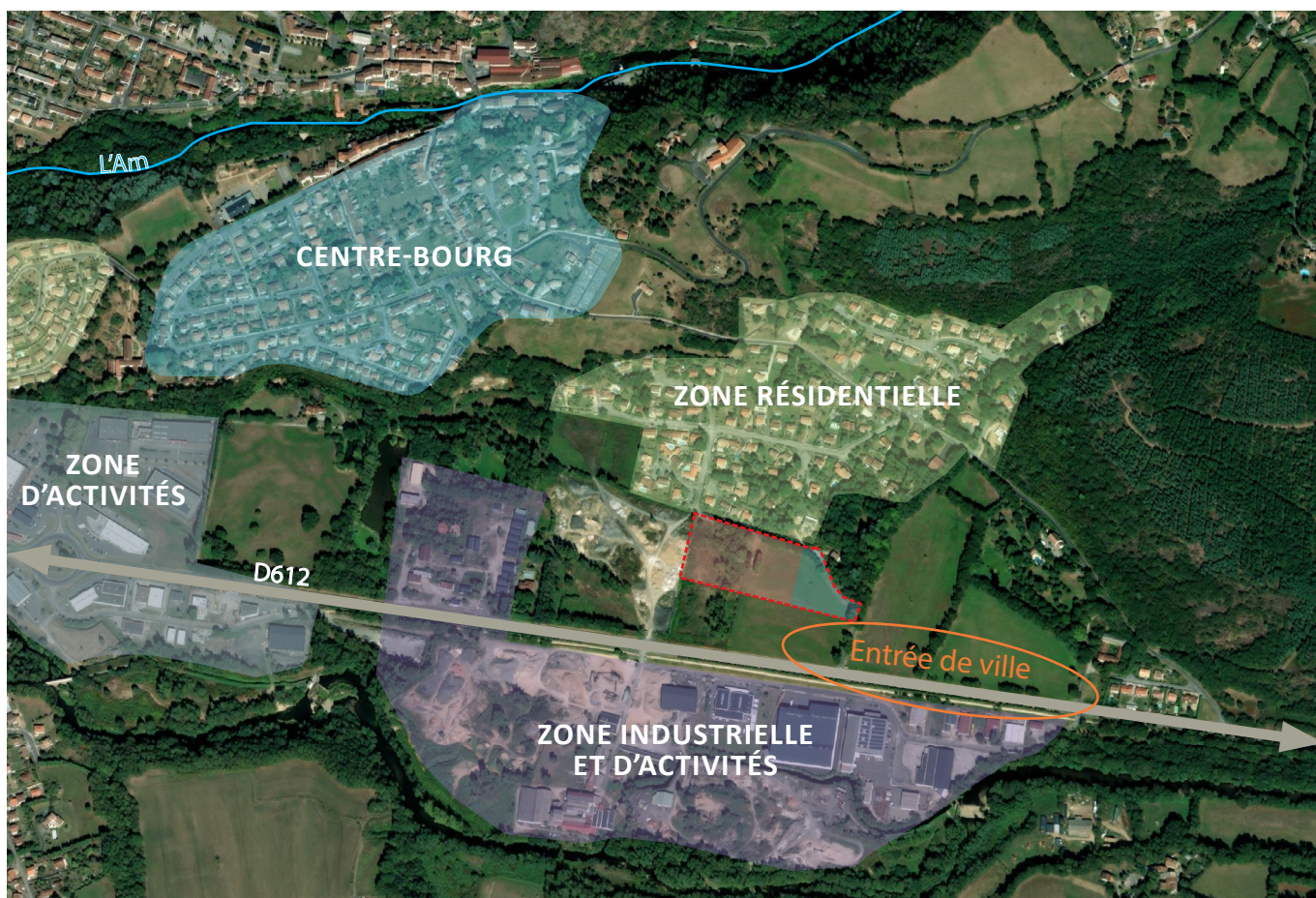
Dans le cadre de la modification simplifiée du PLUi, l'orientation d'aménagement « Rue des Étoiles » doit être adaptée pour changer l'usage prévu du terrain. Au lieu d'y construire uniquement des logements, le projet permet également d'y intégrer des services et des équipements.

2. L'OAP sectorielle

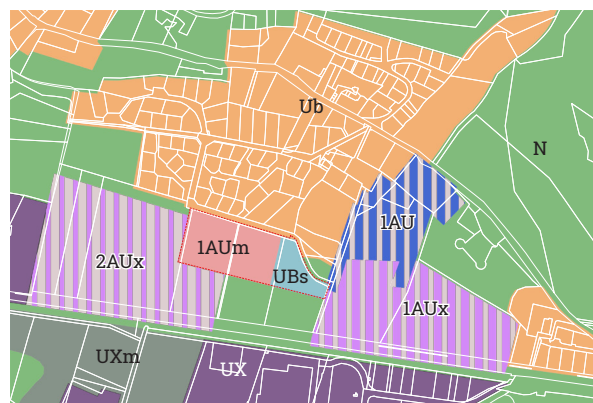
**Bout du Pont de l'Arn
«Rue des étoiles»**

1. BOUT-DU-PONT DE L'ARN // site : «Rue des étoiles»

8



- Le site est situé à l'entrée de la ville Bout-du-Pont-de-l'Arn, à proximité de la route départementale D612
- Au nord, il est bordé par la zone résidentielle de l'Estrade basse dont il est séparé par une route et un alignement d'arbres en lisière
- Au nord-est, se trouve une masse boisée
- A l'est se trouve une masse boisée et des parcelles destinées à un projet d'aménagement (Saint-Exupéry) : activités artisanales et nouveau quartier résidentiel
- Au sud, le site jouxte une zone classée N en limite de la RD 612
- A l'ouest, il est limitrophe d'un secteur d'activités dédiée au stockage de matériaux
- Depuis le site, l'horizon est dégagé et marqué en arrière plan au sud par la Montagne Noire
- Il est traversé par une ligne électrique de moyenne tension
- Deux fossés destinés à la gestion des eaux pluviales traversent le site



- Transition paysagère entre le site et l'espace naturel
- Préserver la perspective sur la Montagne Noire
- Qualification du paysage d'entrée de ville
- Conserver l'alignement d'arbres en lisière du site
- Maintenir les masses boisées
- Intégration dans le paysage bâti avec la zone résidentielle
- Intégration des fossées pour la gestion intégrée des eaux pluviales
- Assurer une desserte piétonne
- Cohérence avec le projet St-Exupéry à l'est et l'aire de covoiturage au sud (Cf. plan page suivante)

1



Vue sur un fossé pour la gestion des eaux pluviales et la masse boisée

2



Vue sur la parcelle avec l'alignement d'arbres et la Montagne Noire

3



Vue d'ensemble sur la parcelle avec la ligne électrique moyenne tension

- Surface du secteur comportant des OAP : 2,3 ha
- Réseau d'eaux enterrés
- Réseau d'assainissement séparatif
- Densité minimale attendue sur l'espace dédié à l'habitat et si aucune contrainte technique ou naturelle ne l'empêche : 15 logements / ha
- Vocation du site et programmation : aménagement d'une zone de santé et d'une zone mixte habitats/services
- Secteur soumis à deux opérations d'aménagement d'ensemble :
 - » projet de services et activités / santé
 - » secteur résidentiel

 Secteur soumis à OAP

VOCATION DOMINANTE DES ESPACES

-  Espace naturel ou jardiné à créer ou préserver (espace vert, transition végétale, etc.)
-  Espace dédié aux services
-  Espace destiné à un parking de covoiturage
-  Espace mixte habitats/services

ORIENTATIONS LIEES A L'IMPLANTATION ET A LA FORME URBAINE

-  Positionnement préférentiel pour un espace public ou collectif à dominante jardiné (square, mail, etc.) autour duquel le bâti s'organise

ORIENTATIONS PAYSAGERES ET ENVIRONNEMENTALES

-  Boisements à conserver (excepté pour les besoins en accès, si précisé dans le corps de texte de l'OAP)
-  Arbrer l'espace
-  Créer un alignement d'arbres
-  Assurer une transition paysagère
-  Système de gestion des eaux pluviales
-  Cône de vue à préserver
-  Relief marqué (talus)

ORIENTATIONS LIEES AUX ACCES, A LA DESSERTE ET AU STATIONNEMENT

-  Voie de desserte structurante à créer
-  Voie piétonne
-  Positionnement préférentiel d'un espace de stationnement mutualisé



0/ Le projet prévoit l'aménagement d'un espace de santé (kinésithérapeute, podologue, etc.) dans la partie est du site, et d'une zone mixte habitats/services dans la partie ouest. L'ensemble du projet est prévu en R+1.

1/ Les bâtiments seront desservis par une nouvelle voie de bouclage à double sens, connectée à la rue des Étoiles. Cette voie sera aménagée en espace partagé, accessible aux voitures, cyclistes et piétons.

Un cheminement piéton public longera le périmètre du site le long de cette rue, assurant une liaison vers la future opération St-Exupéry. Ce sentier offrira des vues dégagées sur la Montagne Noire et traversera le boisement sur la partie ouest du site afin de créer une promenade boisée.

Des espaces de stationnement mutualisés sont prévus pour les deux pôles du projet. Ils devront être traités de manière perméable et végétalisée.

2/ Les bâtiments seront implantés selon une double intention : préserver une percée visuelle vers la Montagne Noire et accompagner l'aménagement de noues paysagères, facilitant ainsi l'écoulement des eaux pluviales.

L'espace de santé sera positionné de manière à dégager un panorama vers la Montagne Noire.

La zone mixte habitats/services s'organisera autour d'un espace central végétalisé, intégrant un parking perméable. Cette configuration favorisera des vues multiples : vers la Montagne Noire, l'espace vert central et le boisement environnant. L'ensemble s'inscrit dans une logique de village artisanal, organisé autour d'un espace collectif

végétalisé, pensé comme un lieu de rencontre et de convivialité.

3/ L'alignement d'arbres le long de la rue des Étoiles devra être conservé et renforcé.

Les espaces non construits seront végétalisés/plantés et les boisements existants conservés afin de préserver les continuités écologiques.

Une transition végétale devra être implantée sur les côtés ouest et sud du site pour atténuer l'impact paysager de la route départementale D612 et de la zone de stockage de matériaux. Cette transition végétale dense, composée de végétation basse, permettra de dissimuler les nuisances visuelles tout en maintenant la vue dégagée sur la Montagne Noire.

4/L'espace vert central de la zone mixte devra intégrer des dispositifs de gestion des eaux pluviales.

Des noues paysagères seront aménagées sur le site afin de préserver les fossés existants et de garantir une gestion durable des eaux pluviales. Elles seront traversées par des cheminements piétons ainsi que par la voie d'accès à double sens, sans compromettre le bon écoulement de l'eau.

Illustration de la simulation



2. ANNEXES // Exemples de villages artisanaux

Village artisanal Godard - Le Bouscat
Gironde (33) | 2024

12



Zone d'activité économique
Bayonne (64)



ANNEXES // Exemples de zones d'habitats

20 habitations groupées
Brioude (43) | 2012



ANNEXES // Exemples d'espaces perméables et végétalisés

Zone d'activité économique
Morlaas (64)



Requalification des espaces publics du centre bourg
Estrée-Blanche (62) | 2017



Cheminement piéton dans un écoquartier
Auxerre (89) | 2014





Jardin des Artistes
ZAC du Clos Saint-Vincent
Noisy-Le-Grand (93)



Parc André Derain
Chambourcy (78) | 2017



Campus des services de l'automobile
et de la mobilité
Guyancourt (78) | 2016 - 2018

Elaboration du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi) Thoré Montagne Noire

-

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Préambule – Le contenu des OAP

Article L 151-6 du Code de l'Urbanisme:

« 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 comportent les orientations relatives à l'équipement commercial et artisanal mentionnées à l'article L. 141-16 et déterminent les conditions d'implantation des équipements commerciaux qui, du fait de leur importance, sont susceptibles d'avoir un impact significatif sur l'aménagement du territoire et le développement durable, conformément à l'article L. 141-17 »

Article L 151-7 du Code de l'Urbanisme:

« Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

- 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, favoriser la densification et assurer le développement de la commune ;
- 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 ;
- Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;
- Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;
- Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;
- 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.
- 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. »

Ces schémas permettent de définir **l'esprit de l'aménagement d'un secteur**, c'est-à-dire ce qui est indispensable à la réalisation d'un projet (création de voies, d'espace public, de cheminements, etc.).

Il ne s'agit donc pas de définir un projet d'aménagement, mais de préciser les **principes d'aménagement** qui permettront de conduire à des projets ponctuels répondant aux orientations générales définies.

Les OAP sont **opposables aux tiers dans un rapport de compatibilité et non de conformité**, c'est-à-dire que les demandes d'autorisation d'urbanisme devront en respecter « l'esprit ».

Article R,151-20 du code de l'urbanisme « Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone. »

Le PLUi de la CC Thoré Montagne Noire possède des zones à urbaniser à vocation d'habitat et à vocation activités **distinguées respectivement en zone 1AU et 1AUX ouvertes à l'urbanisation. Les OAP ont été réalisées dans ces zones à urbaniser 1AU ouvertes à l'urbanisation.**

Les préconisations suivantes, générales, sont formulées à toute fin utiles pour les zones à vocation économique:

- Prévoir des plantations sur les aires de stationnement notamment en alignement de voie publique, spécialement en entrée d'agglomération,
- Prévoir des bardages imitant des matériaux nobles (bois, pierre, terre, etc.) de couleur mate soutenue en évitant les couleurs trop claires ou trop vives, le blanc,
- Encourager une variation de traitement harmonieux des façades tant sur le coloris (deux tons minimum) que sur les volumes (décrochements, ouvertures),
- Rechercher une unité d'ensemble dans le traitement des zones d'activité et de leurs abords, des cheminements et clôtures, plutôt qu'une superposition de projets sans lien entre-eux,
- Intégrer les publicités et enseignes en façades plutôt qu'apposées sur les toitures

I. Localisation des zones à urbaniser ouvertes et fermées à vocation d'habitat

II. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation par commune et par secteur à vocation habitat :

- Commune de Bout du Pont de l'Arn p.4
- Commune du Rialet p.11
- Commune de Saint-Amans-Valtoret p.15
- Commune d'Albine p.22
- Commune de Labastide-Rouairoux p.26
- Commune de Lacabarède p.39

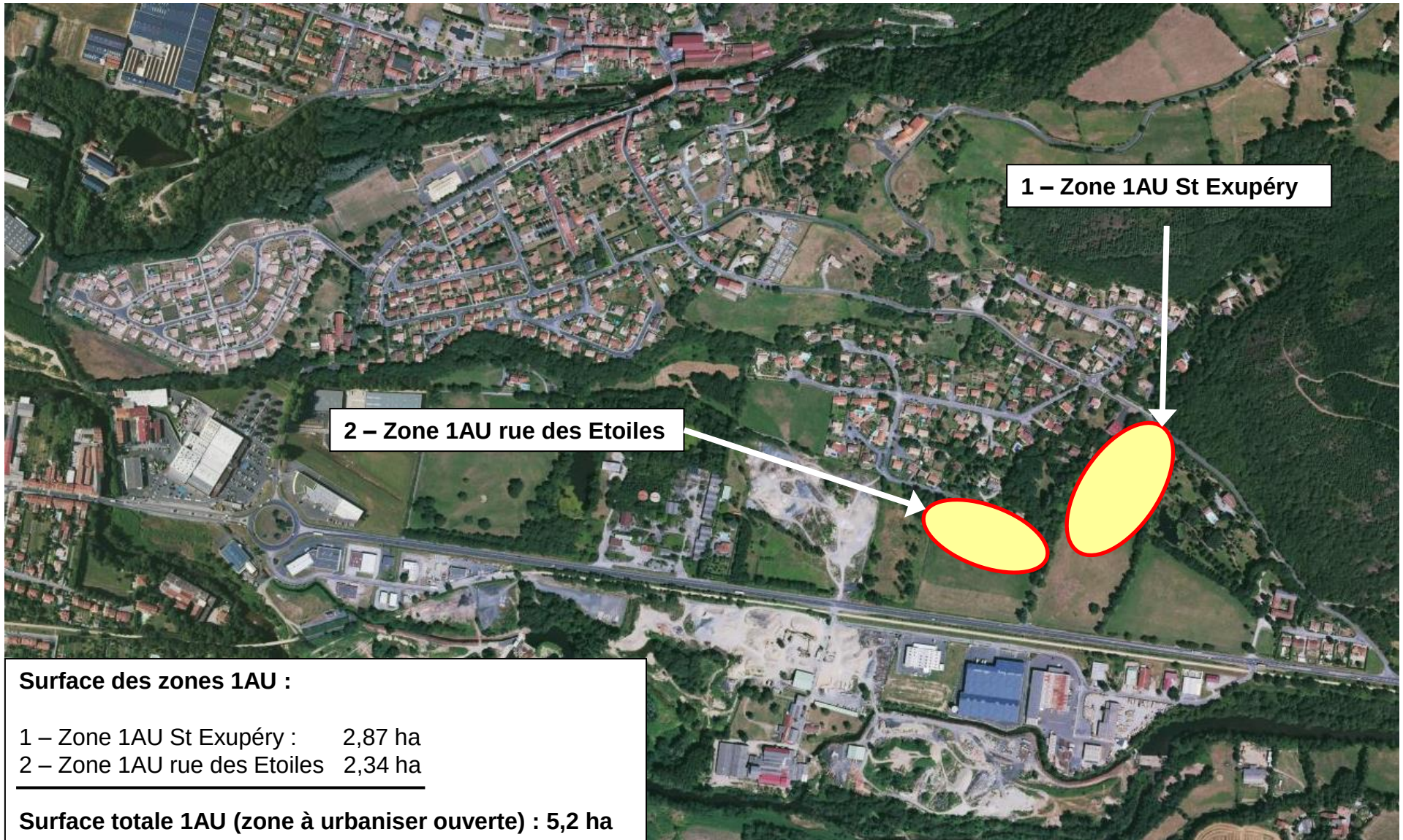
III. Localisation des zones à urbaniser ouvertes et fermées à vocation activités

IV. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation par commune et par secteur à vocation activités :

- Commune de Bout du Pont de l'Arn p.49
- Commune d'Albine p 53

I. Localisation des zones à urbaniser ouvertes et fermées à vocation d'habitat

Commune de Bout du Pont de l'Arn



II. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation par secteur

1 – Zone 1AU de St Exupéry à Bout du Pont de l'Arn

Etat initial du site

Les terrains pressentis pour cette future zone d'habitat se situent à une des entrées Est du bourg de Bout du Pont de l'Arn, en bord de l'avenue André Cavillé. Actuellement ce sont des prairies entourés de haies denses et traversées par un petit ruisseau.

Le relief du site est en pente vers le Sud et offre une exposition et un point de vue très qualitatifs.



Accès avenue A. Cavillé



Vue de la parcelle haute vers le ruisseau



Le ruisseau central



Vue de la partie basse du terrain vers la RD 612

Le secteur est entouré :

- A l'Ouest par les constructions des lotissements en étirement du bourg,
- A l'Est par une grande demeure entourée d'un parc avec un plan d'eau,
- Au Sud par la partie de la parcelle 1350 destinée à une future zone d'activités, puis la D 612,
- Au Nord par une grande zone boisée bordant l'avenue André Cavillé desservant ces terrains.

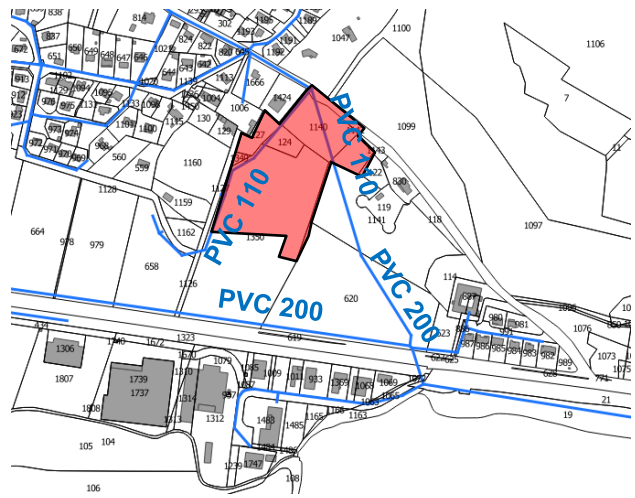
Les enjeux

- Créer dans ce secteur en bout d'urbanisation à l'Est du bourg, un lotissement intégrant le caractère naturel fort du site et créer un lien reliant le chemin des étoiles et l'avenue A. Cavillé.
- Intégrer à l'urbain, la complémentarité végétale apportée par le parc existant à préserver qui va se retrouver au centre,
- Organiser et structurer ce secteur caractérisé par des opérations individuelles (travail de « couture » avec l'existant) et optimiser la voirie et les réseaux,
- Générer du lien social par la définition d'espaces communs,
- Produire un urbanisme et une architecture dans le respect du tissu local et du caractère environnemental fort du site,
- Prévoir une liaison piétonne de traverse, bordant le parc existant et reliant le centre bourg.

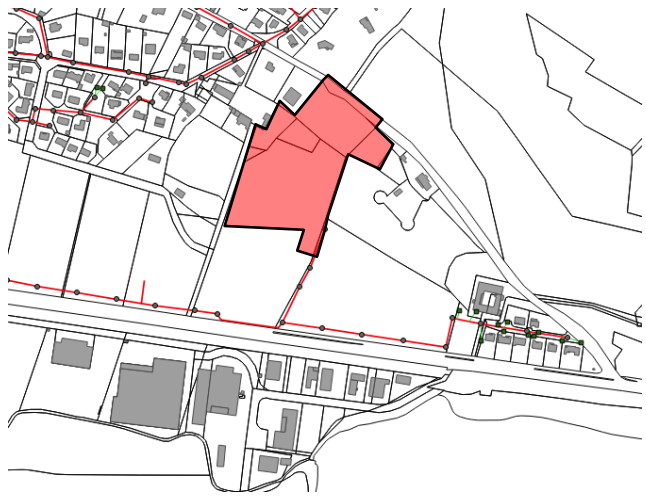
II. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation par secteur



1 – Zone 1AU de St Exupéry à Bout du Pont de l'Arn



Réseau AEP

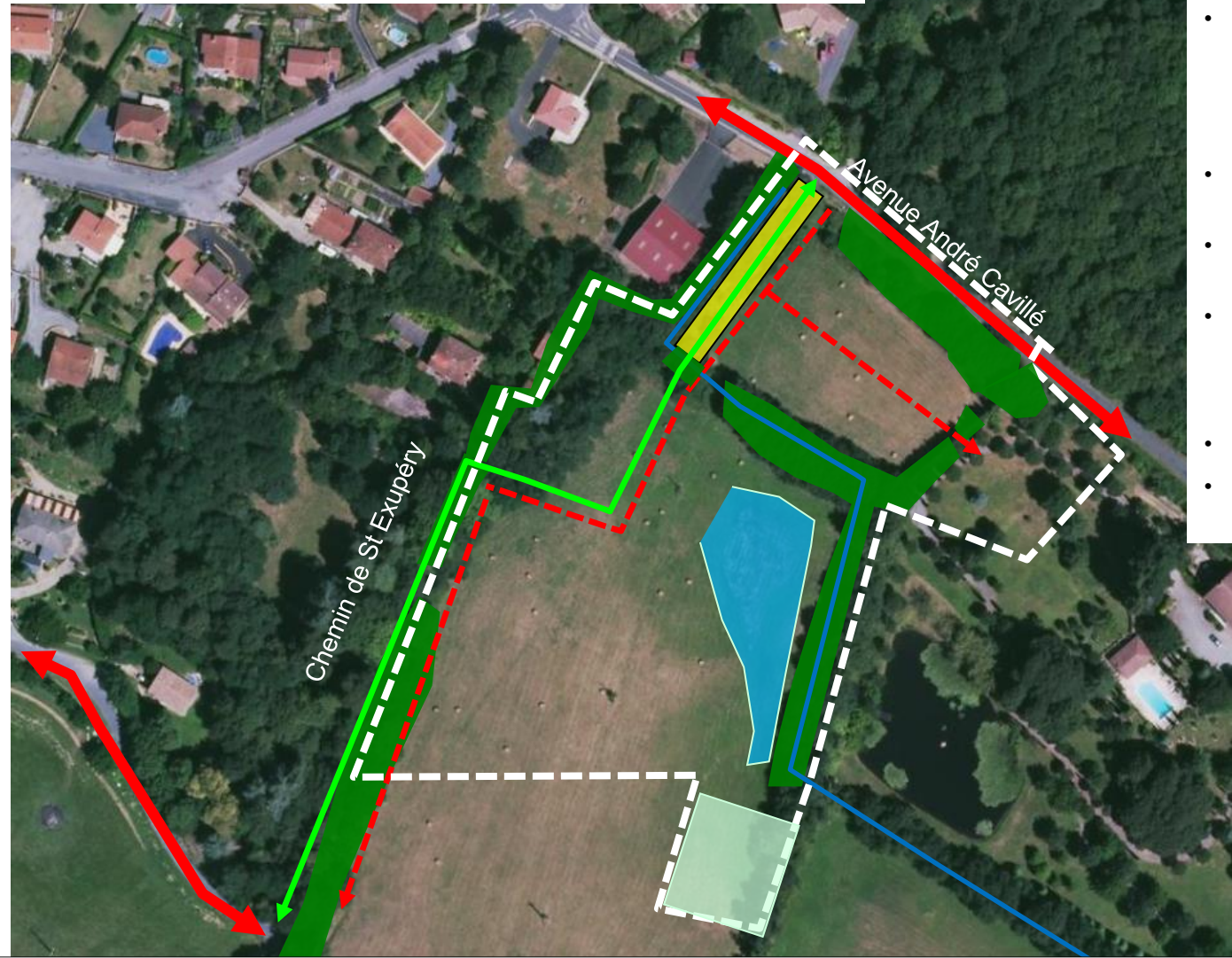


Réseau d'assainissement séparatif

II. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation par secteur



1 – Zone 1AU St Exupéry (2,87 ha) : L'OAP



- Aménager une entrée principale sécurisée depuis l'avenue A. Cavillé,
- Organiser un lien viaire avec le chemin de St Exupéry en gardant son aspect « d'allée de parc » (maintien d'un sol gravillonné) et mettre en place du piétonnier entre le chemin de St Exupéry et l'Avenue André Cavillé
- Créer des espaces communs (le long du ruisseau et au centre) générant du lien social,
- Préserver la ripisylve des ruisseaux pour la faune, la flore et la gestion des eaux pluviales,
- Préserver le végétal existant (haies et boisements), créer une haie entre secteurs d'habitat et d'activités, utiliser la palette végétale TMN,
- Diversifier les typologies de lots à bâtir.
- Prendre en compte la problématique de la gestion des eaux pluviales

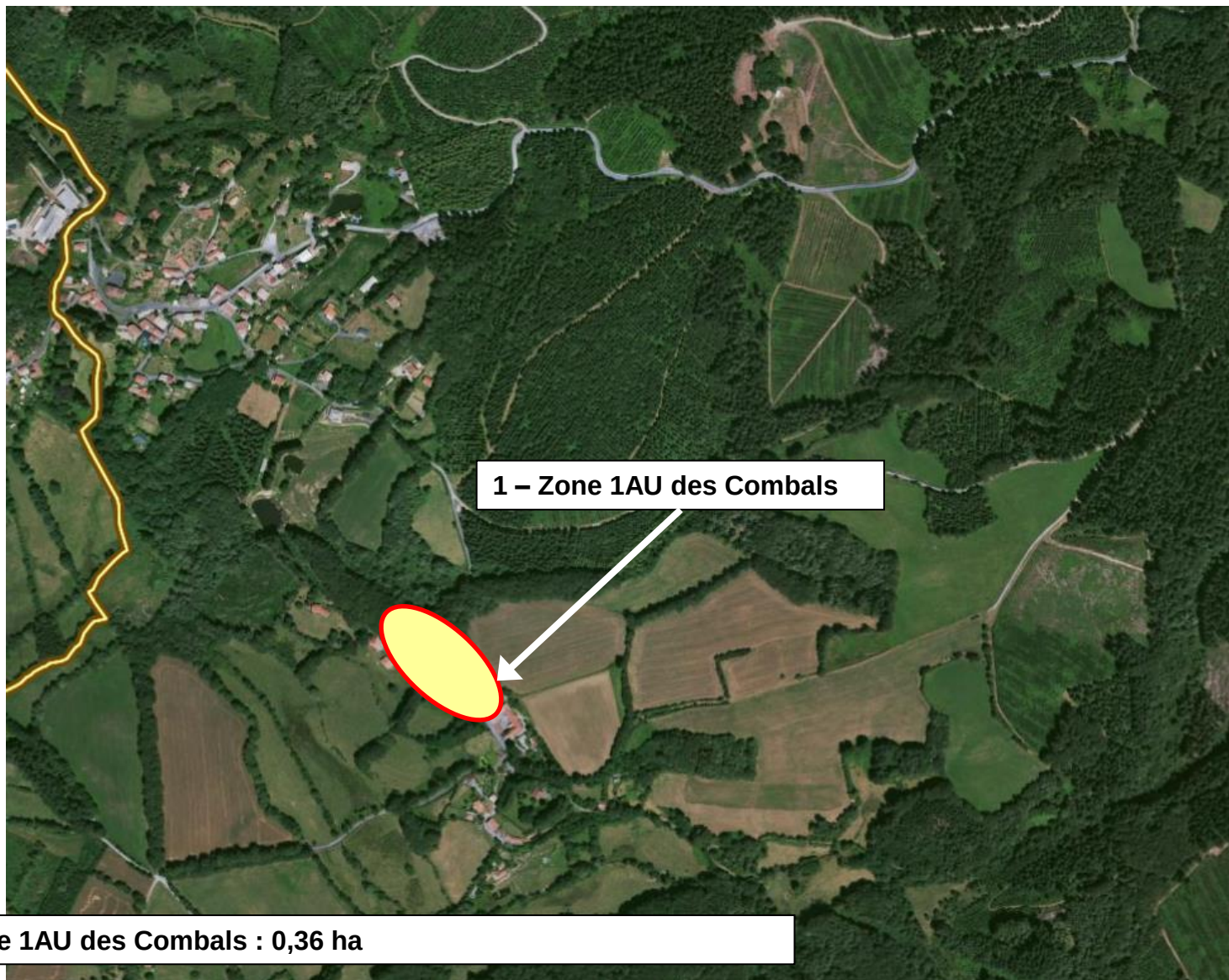
Légende

- Périmètre de l'OAP
- Voie existante
- - - - - Voie secondaire à créer
- Chemin empierré piéton-voitures
- ↔ Cheminement piéton à créer
- Espace commun à aménager
- Ruisseaux existants
- Haie à conserver et conforter
- /// Haie à créer
- Gestion des eaux pluviales à prévoir
- Zone humide à protéger

Modalités opératoires : Le secteur devra se réaliser soit en une opération d'aménagement d'ensemble soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes. Densité : environ **25 lots**.

I. Localisation des zones à urbaniser ouvertes et fermées à vocation d'habitat

Commune du Rialet



II. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation par secteur

1 – Zone 1AU des Combals au Rialet

Etat initial du site

Le site pressenti pour cette future zone d'habitat se situe en continuité du hameau des Combals à son entrée Nord depuis le centre-bourg du Rialet. Il est idéalement situé entre les deux espaces de vie de la commune. Le terrain est actuellement enherbé, le long du chemin des Combals et présente une légère déclivité vers l'Est.



Accès depuis le chemin des Combals



Vue de la zone à urbaniser



Vue sur la corps de ferme et le chemin qui borde la zone

Le secteur est entouré :

- A l'Ouest par des habitations et le chemin des Combals qui fait le lien entre le hameau, la zone 1AU et le centre-bourg du Rialet,
- A l'Est par un corps de ferme et des prairies,
- Au Sud par des terres enherbées émaillées de haies bocagères puis par la seconde partie du hameau,
- Au Nord par des masses boisées

Les enjeux

- Créer une petite extension au hameau des Combals venant s'intégrer dans le caractère naturel et paysager du site,
- Renforcer la cohésion urbaine par l'urbanisation d'un secteur au carrefour des deux espaces de vies de la commune : Les Combals et Le Rialet,
- Aménager un espace commun pour générer du lien social et définir une centralité dans le hameau,
- Produire un urbanisme et une architecture dans le respect du tissu local et du caractère du site : l'implantation des futures constructions se fera sur la partie basse, au plus près du chemin des Combals, afin de tenir compte des considérations paysagères.



1 – Zone 1AU des Combals au Rialet

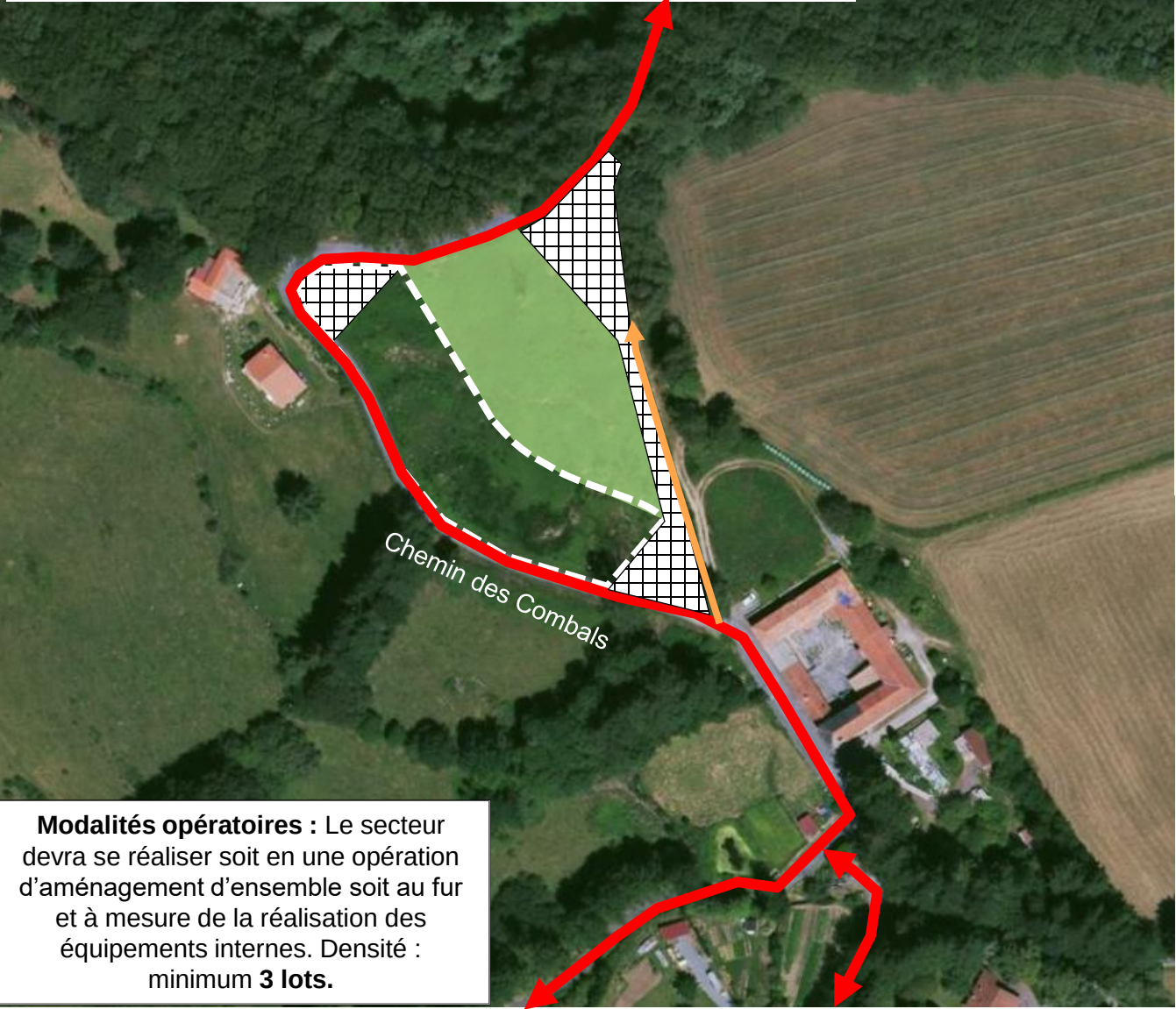


Réseau AEP

Le site n'est pas raccordé au réseau d'assainissement collectif



1 – Zones 1AU des Combals (0,36 ha) : L'OAP



Modalités opératoires : Le secteur devra se réaliser soit en une opération d'aménagement d'ensemble soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes. Densité : minimum **3 lots**.

- Veiller à une implantation des constructions dans le respect du cadre paysager et environnemental existant.
- L'accès aux parcelles s'effectuera depuis le chemin des Combals en favorisant les accès groupés,
- Sécuriser le carrefour du chemin des Combals (emplacement réservé),
- Aménager un espace commun qui servira de centralité pour le hameau des Combals (emplacement réservé),
- Préserver le végétal existant faisant la transition entre la zone à urbaniser les espaces prairiaux,
- Préserver le chemin existant pouvant faire office de liaison douce entre la zone et le hameau,

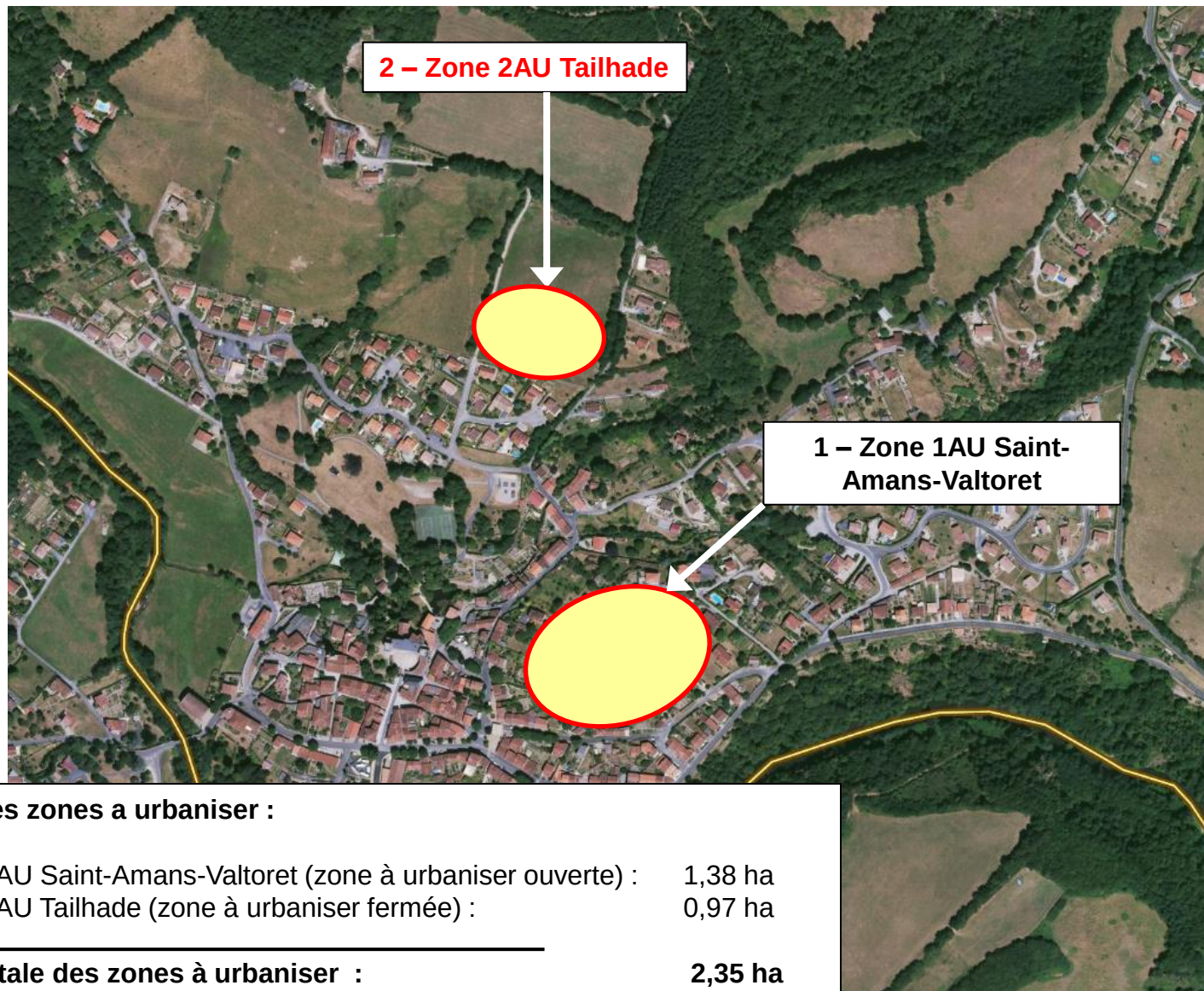
Légende

	Périmètre de l'OAP
	Voie existante
	Voie secondaire à créer
	Chemin existant à maintenir
	Zone de jardin des constructions
	Emplacement réservé

I. Localisation des zones à urbaniser ouvertes et fermées à vocation d'habitat



Commune de Saint-Amans-Valtoret



Surface des zones à urbaniser :

1 – Zone 1AU Saint-Amans-Valtoret (zone à urbaniser ouverte) :	1,38 ha
2 – Zone 2AU Tailhade (zone à urbaniser fermée) :	0,97 ha

Surface totale des zones à urbaniser :	2,35 ha
---	----------------

II. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation par secteur

1 – Zone 1AU Saint-Amans-Valtoret

Etat initial du site

La zone 1AU est enserrée totalement dans la partie urbanisée de Saint-Amans-Valtoret. C'est actuellement une enclave importante dans le tissu urbain du village qui correspond à un ensemble de fond parcelles (jardins, potagers, etc.) des habitations existantes. Le point haut de la zone se situe au niveau de la partie centrale avec ensuite une légère pente Est/Ouest vers les rues du Rampan et la de la Sophie/D 53.



Accès à la zone depuis la rue de Rampan



Vue de la zone depuis la rue de la Prade et accès à la zone depuis celle-ci



Le secteur est entouré :

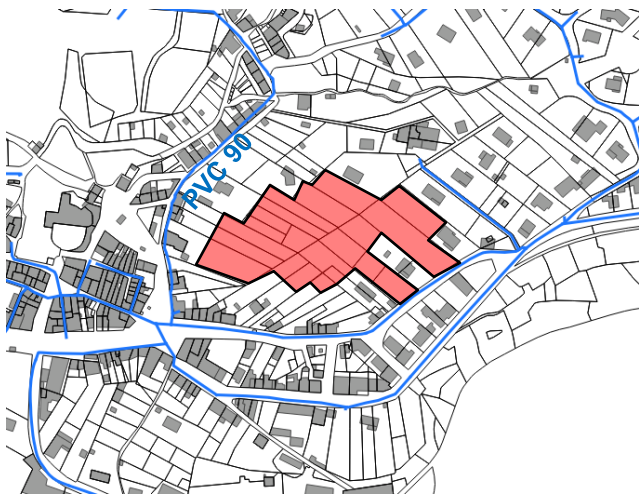
- A l'Ouest par le village de Saint-Amans-Valtoret et ses constructions implantées en limite le long de la rue de la Sophie/D53,
- Au Nord par des constructions existantes et la D53 qui mène au Mailhol ,
- A l'Est par l'extension urbaine plus contemporaine de la Prade et du Pastural,
- Au Sud par le faubourg de Saint-Amans-Valtoret enserré entre l'avenue du Banquet et la rue du Rampan

Les enjeux

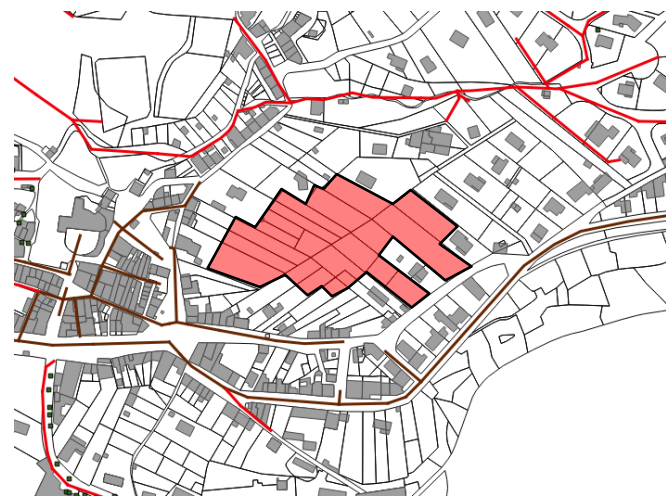
- Désenclaver ce secteur dans l'urbanisation de Saint-Amans-Valtoret composé de plusieurs parcelles,
- Créer une greffe urbaine de qualité au village,
- Organiser et structurer une desserte de lots rationnelle dans un secteur complexe,
- Produire un urbanisme et une architecture dans le respect du tissu local et du caractère du site.



1 – Zone 1AU Saint-Amans-Valtoret



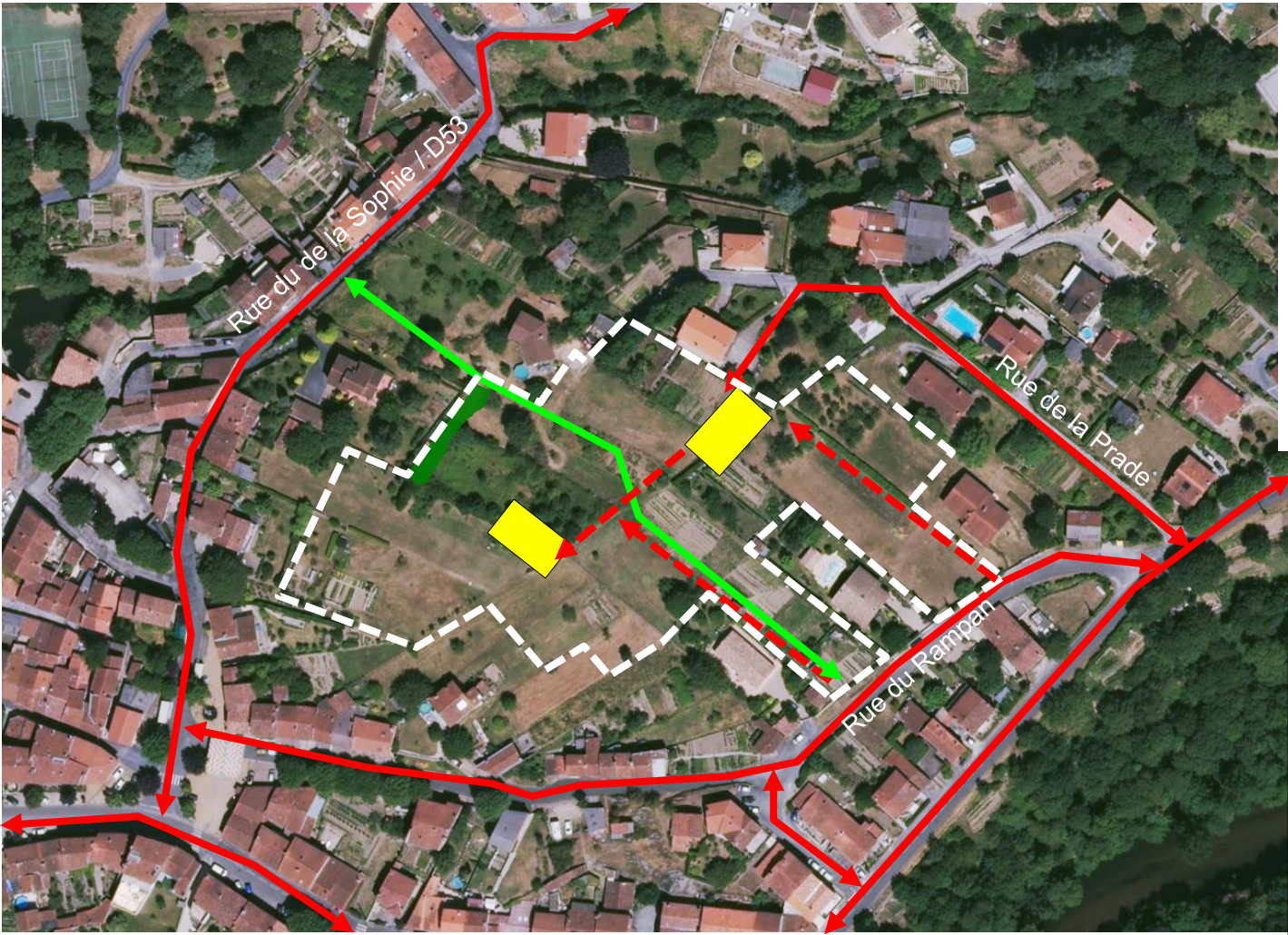
Réseau AEP



Réseau d'assainissement séparatif en rouge et unitaire en marron



1 – Zone 1AU Saint-Amans-Valtoiret (1,38 ha) : l'OAP



- Gérer les coutures avec le bâti existant,
- Aménager un accès depuis la rue du Rampan et prévoir un espace en entrée de zone pour du stationnement
- Organiser un espace public central desservant les entrées/sorties des parcelles et gérant convivialité et échanges sociaux,
- Aménager un cheminement piéton avec le centre sur ce secteur proche du noyau ancien et de ses commerces et équipements,
- Diversifier les typologies de lots à bâtir.

Légende

- Périmètre de l'OAP
- Voie existante
- - - Voie à créer
- ↔ Cheminement piéton à créer
- Espace commun à aménager
- Haie à conserver ou replanter

Modalités opératoires : Le secteur devra se réaliser soit en une opération d'aménagement d'ensemble soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes. Densité : minimum **12 lots**.

II. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation par secteur

2 – Zone 2AU Tailhade à Saint-Amans-Valtoret

Etat initial du site

Le site pressenti pour cette future zone d'habitat se situe dans le prolongement du quartier des Tailhades qui s'est construit ces dernières années. Il constitue une opportunité pour la commune de développer son urbanisation en continuité de l'existant à proximité du centre ancien et sur un terrain présentant une topographie favorable. C'est actuellement un espace prairial.



Accès existant à la zone
(prolongement rue Tailhade)



Fossé d'écoulement en bordure de
zone 2AU



Vue de l'intérieur de la zone 2AU depuis la rue de Tailhade



Le secteur est entouré :

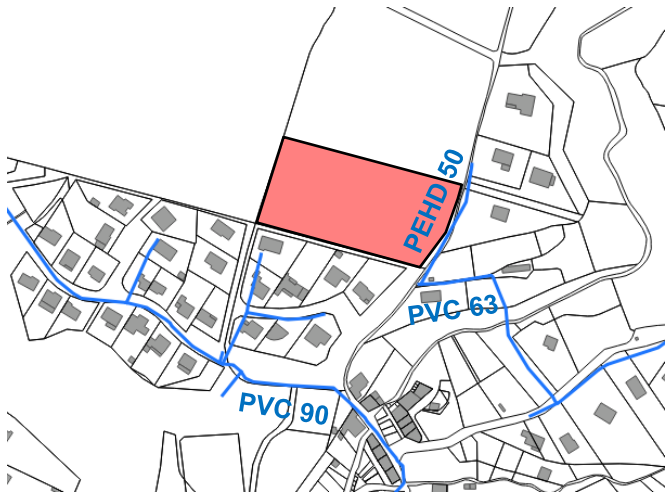
- A l'Ouest par une haie bordant l'accès à la zone puis une grande prairie agricole,
- Au Nord par une prairie puis une haie qualitative faisant un écrin à la zone,
- A l'Est par des constructions contemporaines implantées dans en lisière de la ripisylve du ruisseau de la Balme,
- Au Sud par les constructions contemporaines du quartier de Tailhade,

Les enjeux

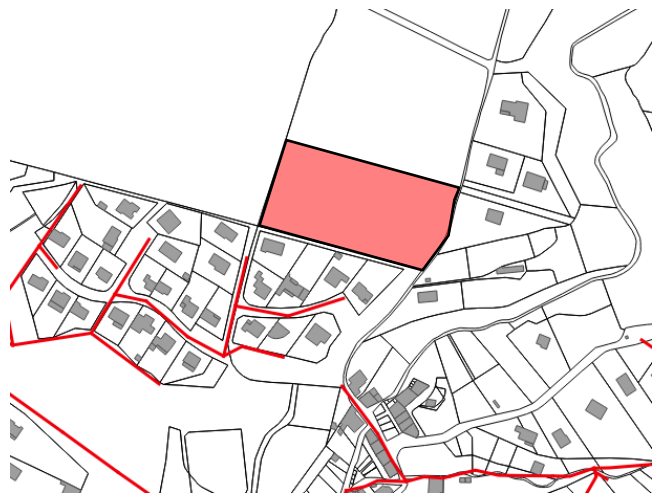
- Créer une extension urbaine depuis le quartier Tailhade de manière organiser : travail de couture avec l'existant, liaison future à préserver et optimisation de la voirie et des réseaux,
- Développer un secteur d'habitat dans le respect de l'architecture locale et de l'environnement.
- Maintenir des possibilités de connexion vers l'arrière dans le futur,
- Aménager un espace commun de centralité générateur de lien social,



2 – Zone 2AU Tailhade à Saint-Amans-Valtoret



Réseau AEP



Réseau d'assainissement séparatif



2 – Zone 2AU Taillade (0,97 ha) : l’OAP



- Créer une extension urbaine qui vienne s’intégrer à l’existant : desservir la zone par l’accès existant rue des Tailhades,
- Aménager un espace commun sous la ligne haute tension qui permettra de desservir les lots et de créer du lien social,
- Ne pas obérer les possibilités d’urbanisation en second rideau : préserver une connexion future en partie Nord ainsi qu’un espace commun d’accroche,
- Raccorder ce secteur au centre et à ses équipements par les cheminements doux,
- Préserver le végétal existant (haies et boisements) ainsi que le fossé pour garantir l’écoulement des eaux pluviales
- Diversifier les typologies de lots à bâtir

Légende

---	Périmètre de l’OAP
→	Voie existante
- - - →	Voie à créer
- - - - - →	Préserver une connexion future
↔	Cheminement piéton à créer
- - -	Ligne haute-tension
■	Espace commun à aménager
□	Fossé d’écoulement des eaux pluviales à préserver
■	Haie à conserver ou replanter
▨	Haie à créer

Modalités opératoires : Le secteur devra se réaliser soit en une opération d’aménagement d’ensemble soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes. Densité : minimum **8 lots**.

I. Localisation des zones à urbaniser ouvertes et fermées à vocation d'habitat



Commune d'Albine



Surface de la zone 2AU :

1 – Zone 2AU de Lestap : 0,31 ha

Surface totale 2AU : 0,31 ha

II. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation par secteur

1 – Zone 2AU hameau de Lestap à Albine

Etat initial du site

La future zone 2AU se trouve dans le hameau de Lestap situé au Sud-ouest de la commune d'Albine et du bourg.
C'est un terrain plat intégré dans le hameau, en bord de la rue de desserte et situé en face l'habitat ancien en bande.
Le terrain est bordé côté rue par un muret en pierre qui marque l'espace public.



Vue du bâti ancien du cœur de hameau et à gauche du terrain



Vue du terrain, en bord de rue, depuis le Nord et depuis le Sud

Le secteur est entouré :

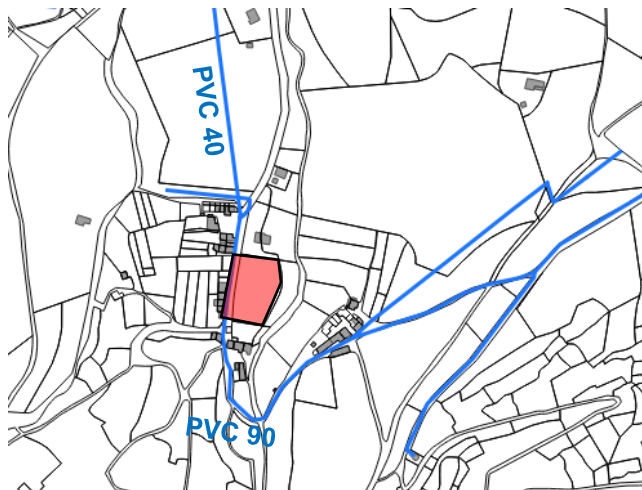
- A l'Ouest par l'habitat ancien mitoyen du cœur du hameau,
- Au Nord par des grandes parcelles bâties de constructions plus récentes,
- A l'Est par la masse boisée accompagnant le ruisseau d'Enbarthe,
- Au Sud par des bâtis anciens construits en bord de rue.

Les enjeux

- Conforter le cœur du hameau, en créant un place et en organisant le bâti autour dans l'esprit du bâti existant (maisons en bande par exemple),
- Organiser et structurer l'espace public de centralité, futur lieu majeur du hameau, et générer ainsi du lien social,
- Produire un urbanisme et une architecture dans le respect du tissu local et du caractère environnemental du site.



1 – Zone 2AU hameau de Lestap à Albine

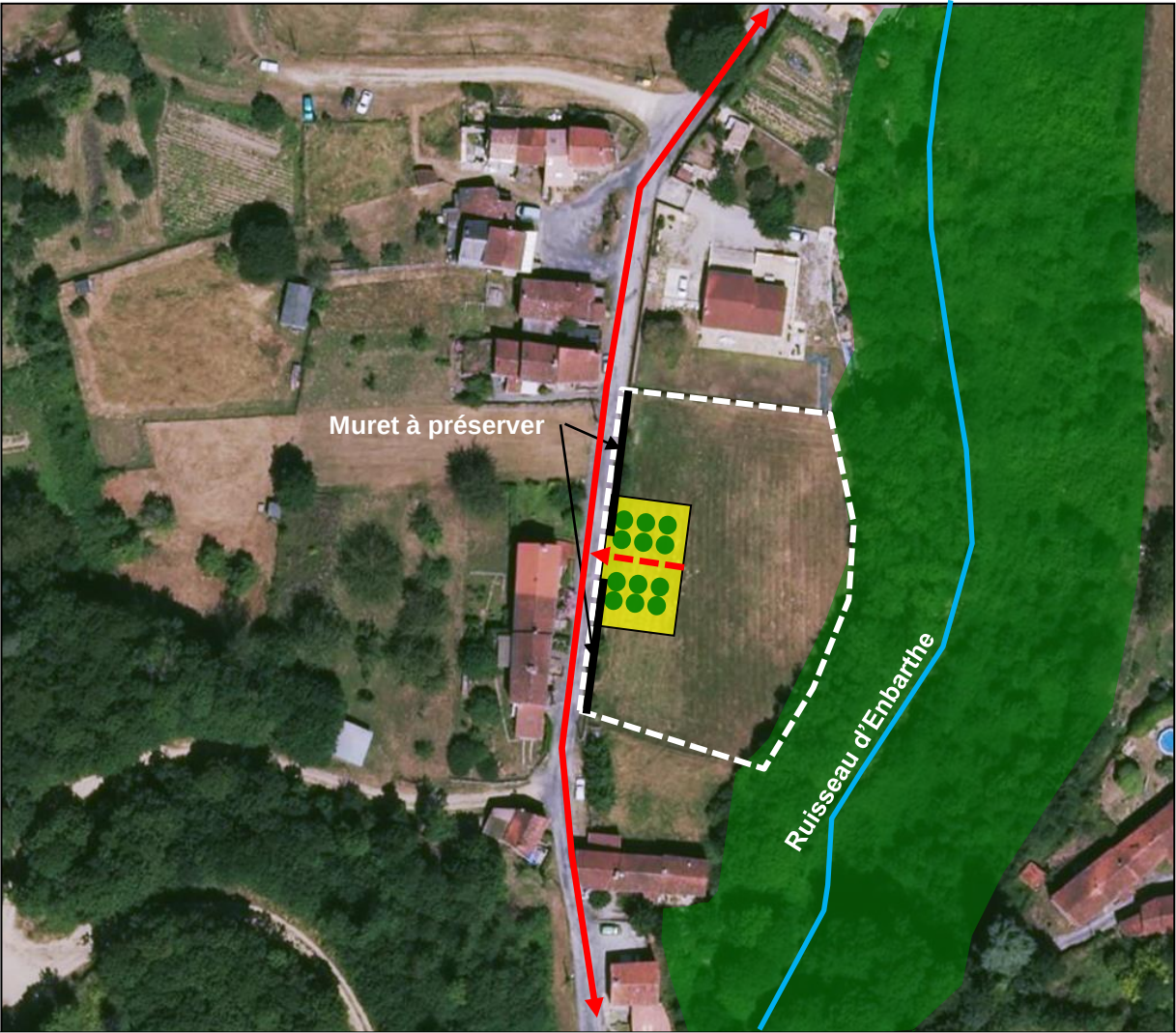


Réseau AEP

Le site n'est pas raccordé au réseau d'assainissement collectif



1 – Zone 2AU hameau de Lestap (0,31 ha) : l'OAP



Modalités opératoires : Le secteur devra se réaliser soit en une opération d'aménagement d'ensemble soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes. Densité : minimum **4 lots**.

- Définir la desserte de la zone par un espace public à l'échelle du hameau afin de créer une centralité majeure,
- Aménager les entrées/sorties des parcelles sur l'espace public,
- Créer des lots organisant le bâti autour de l'espace public,
- Conserver le muret pierre en dehors de la partie centrale d'accès à la place,
- Privilégier des typologies de lots permettant une organisation du bâti ressemblant à l'existant,
- Créer des liaisons entre bâtis pour simuler l'effet de bande (murets, terrasses abritées, porches, etc...),
- Utiliser le muret pierre ou enduit en limite avec l'espace public.

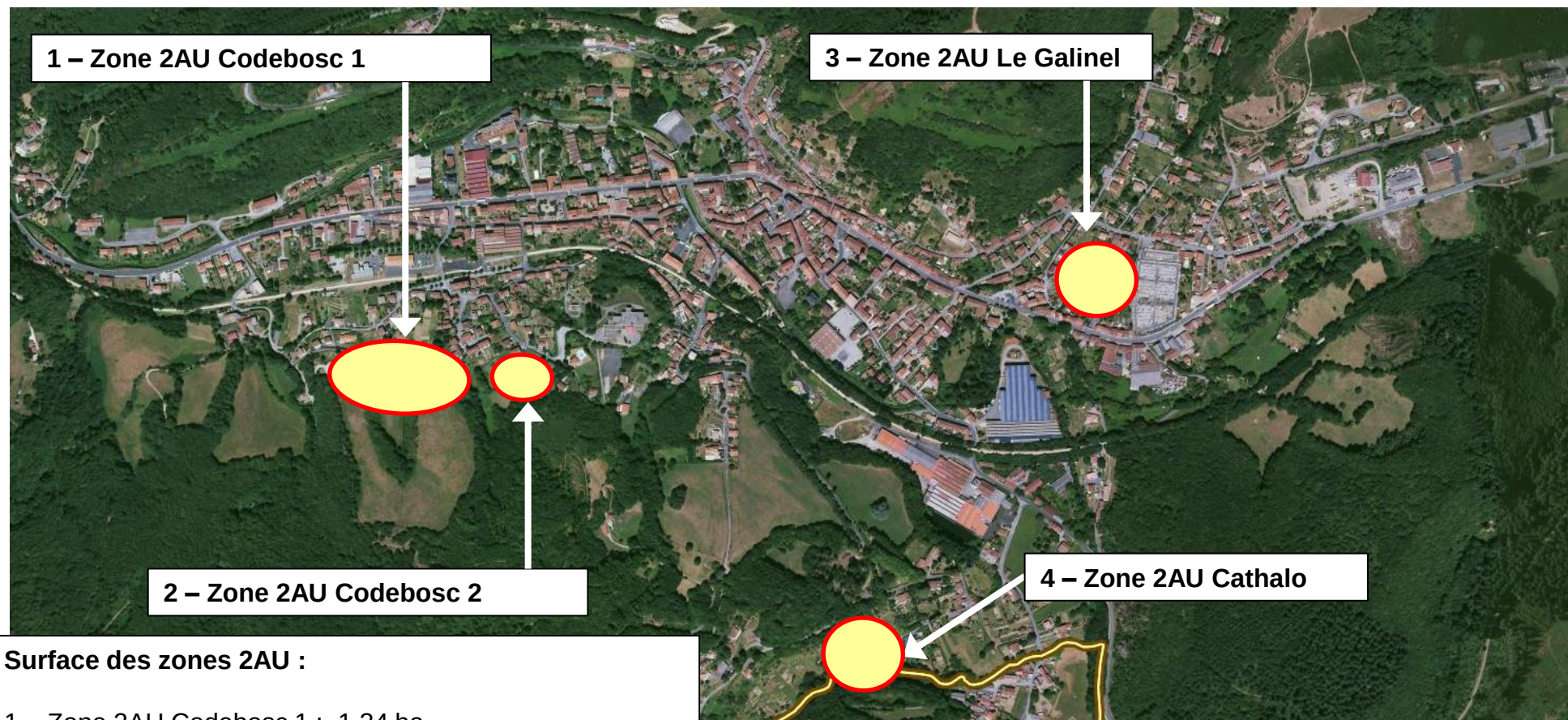
Légende

---	Périmètre de l'OAP
→	Voie existante
- - - →	Voie secondaire à créer
→	Chemin empierré piéton-voitures
→	Préserver une connexion future
↔	Cheminement piéton à créer
■	Espace commun à aménager
—	Ruisseaux existants
■	Haie à conserver ou replanter
///	Haie à créer

I. Localisation des zones à urbaniser ouvertes et fermées à vocation d'habitat



Commune de Labastide Rouairoux



Surface des zones 2AU :

- 1 – Zone 2AU Codebosc 1 : 1,34 ha
- 2 – Zone 2AU Codebosc 2 : 0,62 ha
- 3 – Zone 2AU Le Galinel : 0,49 ha
- 4 – Zone 2AU Cathalo : 0,82 ha

Surface totale 2AU : 3,27 ha

II. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation par secteur

1 – Zone 2AU Codebosc 1 à Labastide Rouairoux

Etat initial du site

La future zone 2AU de Codebosc 1 se trouve en partie Sud de l'urbanisation de Labastide Rouairoux sur le début de la montée du coteau, en continuité de l'urbanisation existante. Elle correspond à un ensemble de parcelles en pente partant du chemin de Codebosc jusqu'à la zone agricole.



Vue de l'accès et du terrain Nord



Vue globale du site

Le secteur est entouré :

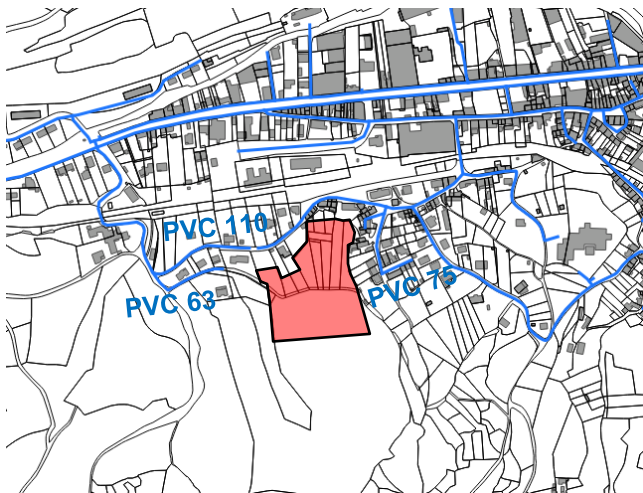
- A l'Ouest par quelques masses boisées des coteaux alternant avec des espaces prairiaux,
- Au Nord par des constructions implantées le long du chemin de Codebosc puis par la voie verte,
- A l'Est par les constructions anciennes du hameau du Mas de Bonnet,
- Au Sud par les masses boisées des coteaux.

Les enjeux

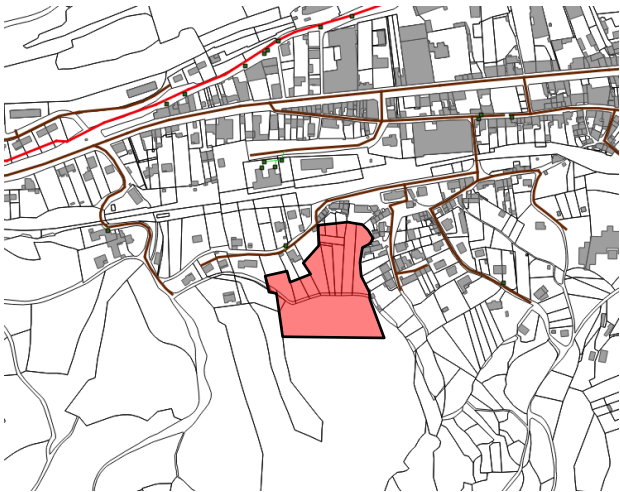
- Développer un secteur d'habitation en continuité du hameau du Mas de Bonnet où les contraintes topographiques restent favorables,
- Connecter ce secteur à l'existant par les cheminements doux,
- Créer une centralité sur un secteur qui en est dépourvu par l'aménagement d'espace commun et ainsi générer du lien social,
- Produire un urbanisme et une architecture dans le respect du tissu local et du caractère environnemental du site.



1 – Zone 2AU Codebosc 1 à Labastide Rouairoux



Réseau AEP

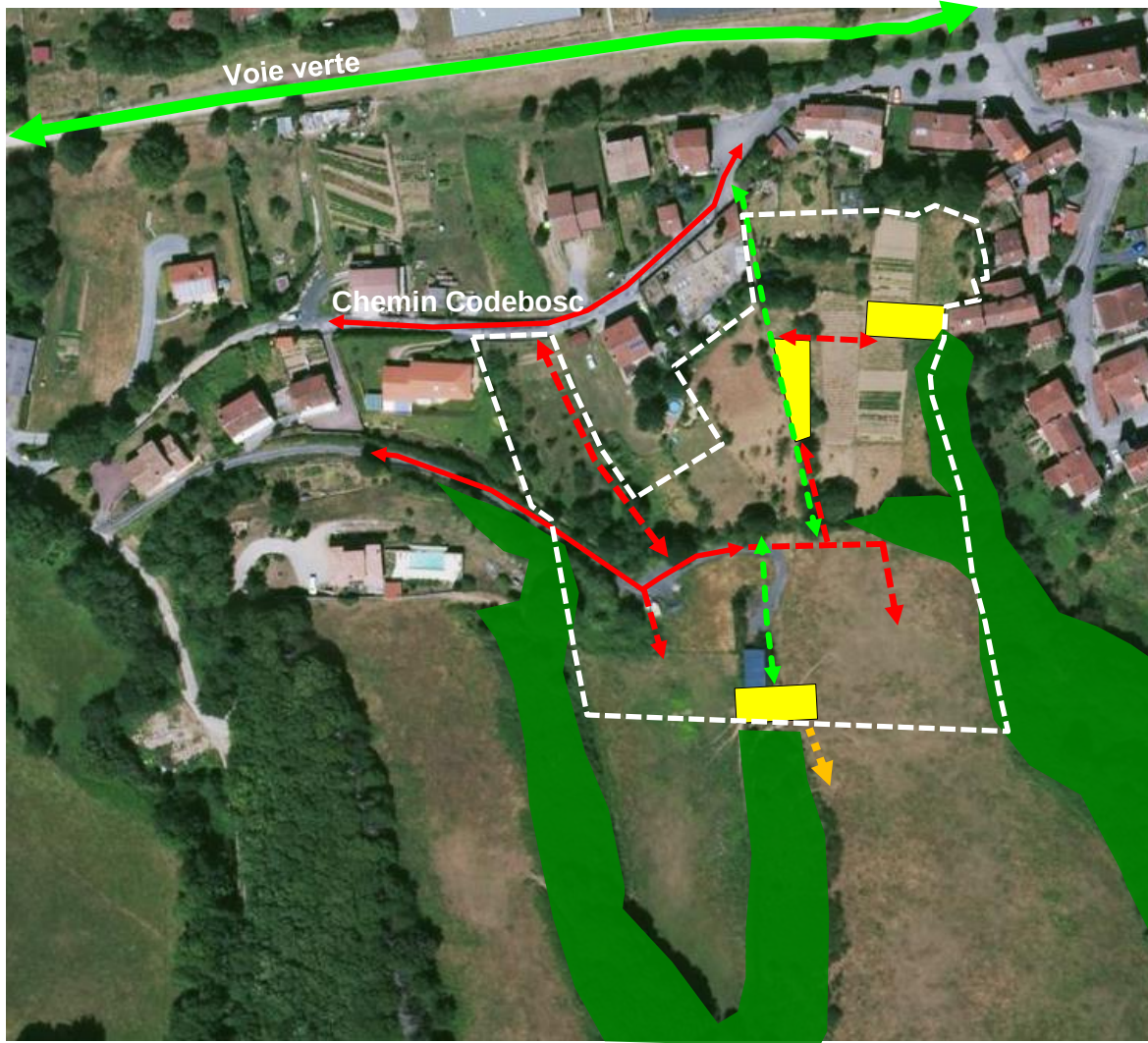


Réseau d'assainissement unitaire



II. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation par secteur

1 – Zone 2AU Codebosc 1 (1,34 ha) : l'OAP



- Définir la desserte de la zone par un espace public à l'échelle du hameau afin de créer une centralité majeure,
- Aménager les entrées sorties des parcelles sur l'espace public,
- Créer des espaces publics de desserte et de convivialité,
- Privilégier des typologies de lots permettant une organisation du bâti suivant les courbes de niveaux,
- Créer une liaison viaire reliant les 2 voies desservant la zone : le chemin Codebosc et la rue au-dessus,
- Préserver le cheminement piéton longeant le cimetière et le prolonger,
- Préserver l'ensemble des masses végétales et les conforter en s'appuyant sur la palette végétale TMN,

Légende

- Périmètre de l'OAP
- Voie existante
- - - - - Voie secondaire à créer
- Chemin empierré piéton-voitures
- - - - - Préserver une connexion future
- Déplacement actif existant
- - - - - Déplacement actif à créer
- Espace commun à aménager
- Haie à conserver ou replanter

Modalités opératoires : Le secteur devra se réaliser soit en une opération d'aménagement d'ensemble soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes. Densité : minimum **15 lots**.

II. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation par secteur

2 – Zone 2AU Codebosc 2 à Labastide Rouairoux

Etat initial du site

Cette zone se situe dans la continuité Sud du hameau du Mas de Bonnet sur le début de la montée vers le coteau. Elle n'est pas exploitée par l'activité agricole et correspond à un ensemble de parcelles enherbées qui viendraient se greffer à l'existant à proximité du Collège et du centre historique.



Vue sur une connexion à la zone depuis le chemin du Mas de Bonnet



Vue sur l'autre accès à la zone depuis le chemin du Mas de Bonnet et sur le secteur à urbaniser en arrière-plan



Vue globale du site

Le secteur est entouré :

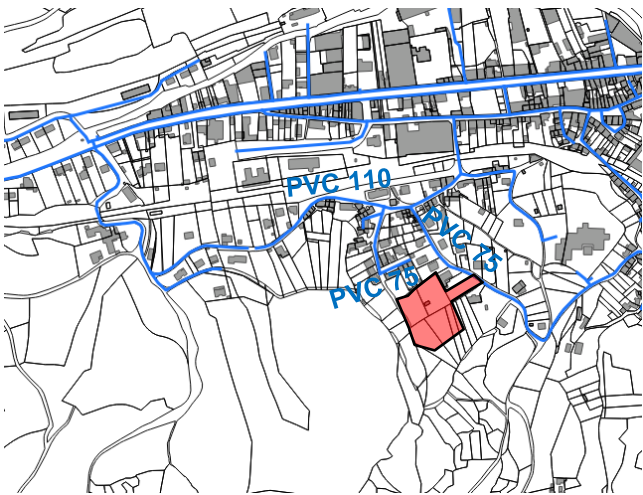
- A l'Ouest par quelques masses boisées marquant le début des coteaux alternant avec des espaces prairiaux,
- Au Nord par les logements collectifs du Mas de Bonnet puis les constructions traditionnelles du hameau,
- A l'Est par les constructions contemporaines implantées de part et d'autre du chemin du Mas de Bonnet,
- Au Sud par les masses boisées des coteaux.

Les enjeux

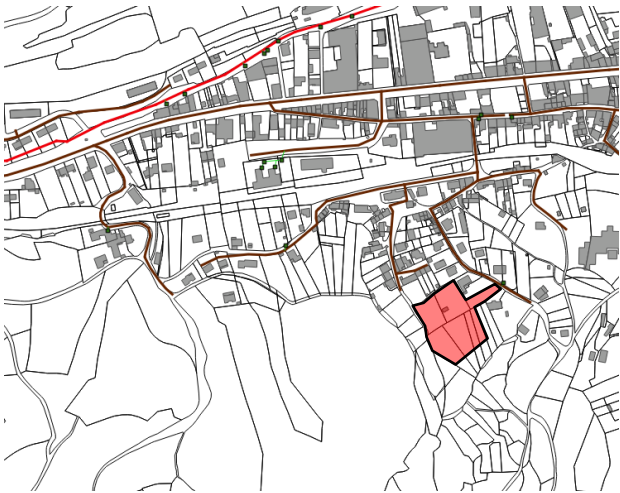
- Développer un secteur d'habitation en continuité du hameau du Mas de Bonnet où les contraintes topographiques restent favorables,
- Limiter les accès sur le chemin du Mas de Bonnet et se servir de l'existant pour développer une future zone d'habitat,
- Connecter ce secteur à l'existant par du déplacement actif,
- Produire un urbanisme et une architecture dans le respect du tissu local et du caractère environnemental du site.



2 – Zone 2AU Codebosc 2 à Labastide Rouairoux



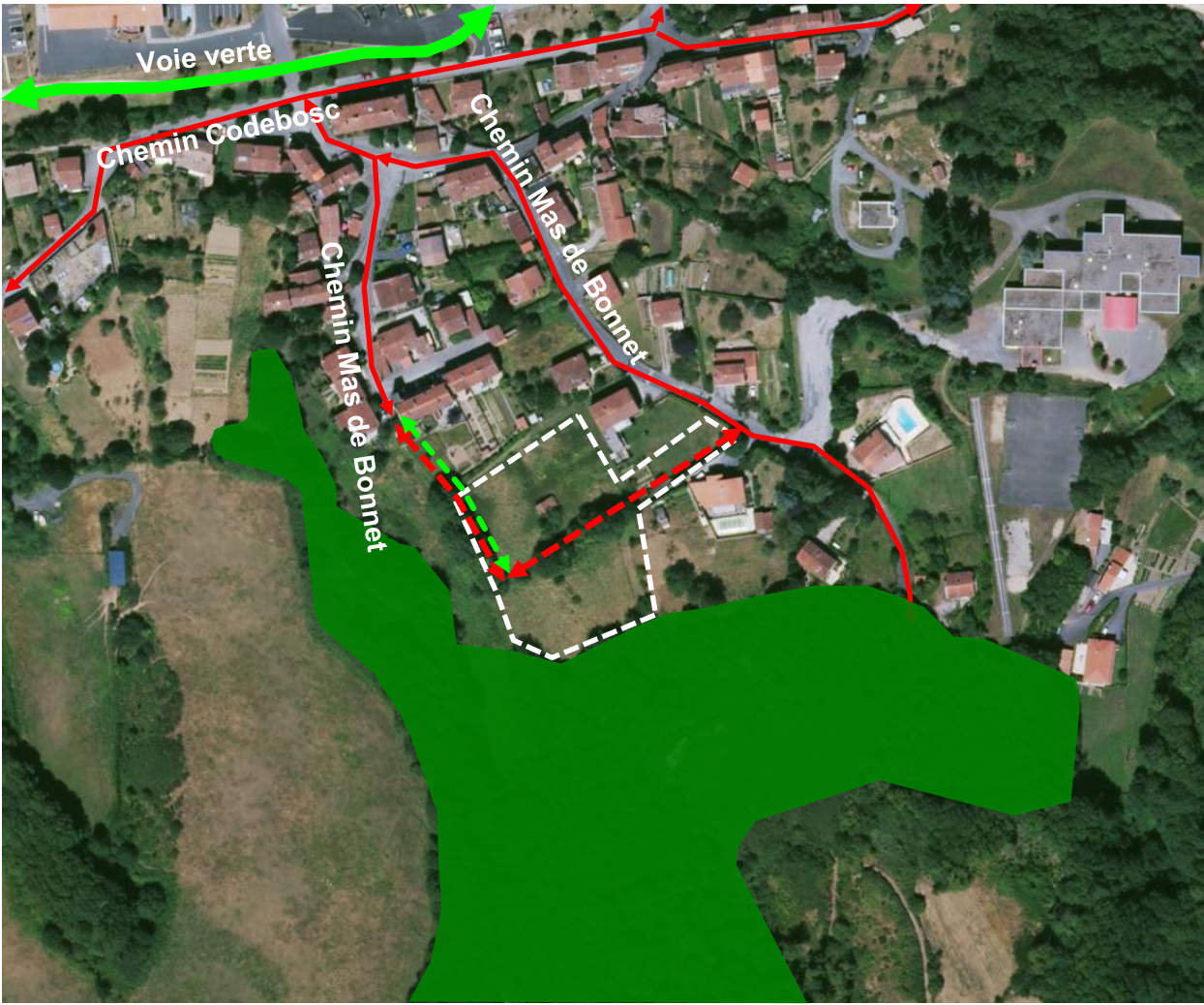
Réseau AEP



Réseau d'assainissement unitaire



2 – Zone 2AU Codebosc 2 (0,62 ha) : l'OAP



- Définir l'accès de la zone depuis le chemin du Mas de Bonnet qui permettra aussi de le connecter au Collège,
- Connecter le secteur au hameau du Mas de Bonnet par du déplacement actif en prenant appui sur la voie existante,
- Privilégier des typologies de lots permettant une organisation du bâti suivant les courbes de niveaux,
- Préserver l'ensemble des masses végétales et les conforter en s'appuyant sur la palette végétale TMN,

Légende

- Périmètre de l'OAP
- Voie existante
- - - - - Voie secondaire à créer
- ↔ Déplacement actif existant
- ↔ Déplacement actif à créer
- Masse boisée existante à préserver

Modalités opératoires : Le secteur devra se réaliser soit en une opération d'aménagement d'ensemble soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes. Densité : minimum **8 lots**.

II. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation par secteur

3 – Zone 2AU Le Galinel à Labastide Rouairoux

Etat initial du site

La future zone 2AU du lieu-dit « Le Galinel » se trouve enserrée à l'intérieur d'un tissu bâti dans le bourg, à proximité du cimetière. C'est un terrain plat desservi par la rue Jean Moulin et intégré au milieu de jardins, en deuxième rang par rapport à la rue Le Galinel. Actuellement en prairie, il est également desservi par 2 chemins piétons.



L'entrée de la zone rue Jean Moulin



Accès depuis la rue Le Galinel



Vue globale du site

Le secteur est entouré :

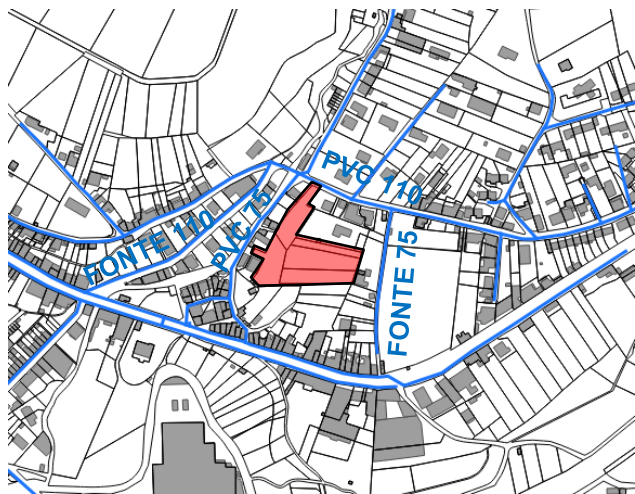
- A l'Ouest par de l'habitat ancien en bord de la rue Le Galinel et offrant sur la zone, l'arrière de leur parcelle,
- Au Nord par une grande parcelle bâtie et le chemin d'accès depuis la rue Jean Moulin,
- A l'Est par une rangée de parcelles bâties desservies par une rue bordant le cimetière,
- Au Sud par des jardins potagers puis au-delà le faubourg ancien créant la continuité le long de la RD 612.

Les enjeux :

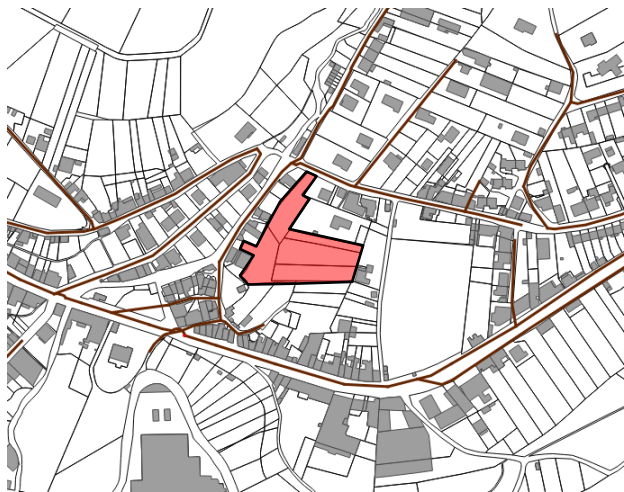
- Bâtir ce secteur qui petit à petit est en train de devenir enclavé,
- Conforter l'arrière du faubourg, au-delà des jardins potagers à préserver,
- Organiser et structurer une desserte de lots rationnelle dans un secteur de forme complexe,
- Produire un urbanisme et une architecture dans le respect du tissu local et du caractère du site.



3 – Zone 2AU Le Galinel à Labastide Rouairoux



Réseau AEP



Réseau d'assainissement unitaire



3 – Zone 2AU Le Galinel (0,49 ha) : l'OAP



- Créer et aménager 2 accès afin d'éviter une desserte en « cul de sac »,
- Organiser un espace public central desservant les entrées/sorties des parcelles et gérant convivialité et échanges sociaux,
- Renforcer les cheminements piétons avec le centre sur ce secteur proche du noyau ancien et des commerces,
- Maintenir les haies existantes et créer une haie côté cimetière, en s'appuyant sur la palette végétale TMN,
- Gérer les coutures avec le bâti existant,
- Diversifier les typologies de lots à bâtir.

Légende

- Périmètre de l'OAP
- Voie existante
- - - - - Voie secondaire à créer
- Chemin empierré piéton-voitures
- - - - - Préserver une connexion future
- ↔ Cheminement piéton à créer
- Espace commun à aménager
- Ruisseaux existants
- Haie à conserver ou replanter
- /// Haie à créer

Modalités opératoires : Le secteur devra se réaliser soit en une opération d'aménagement d'ensemble soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes. Densité : minimum **6 lots**.

II. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation par secteur

4 – Zone 2AU de Cathalo à Labastide-Rouairoux

Etat initial du site

La zone 2AU est située en continuité des constructions récentes de Cathalo entre le chemin menant à Cantignous et le chemin de Besson. Elle est actuellement enherbée avec quelques jardins potagers sur une pente Nord-Ouest/Sud-Est plus douce que la zone Nord.



La zone 2AU depuis le chemin du Besson avec en arrière-plan les boisements le long du chemin menant à Cantignous

Le secteur est entouré :

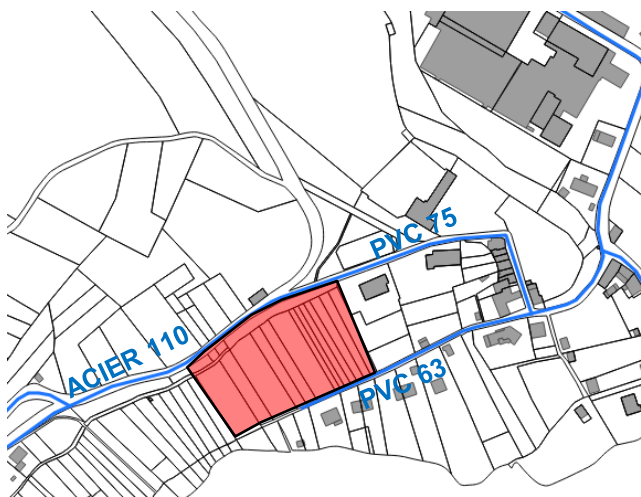
- A l'Ouest par le hameau traditionnel de Cantignous et les coteaux boisés,
- Au Nord par des masses boisées et les espaces prairiaux qui font la limite avec les constructions récentes de Bel-Air,
- A l'Est par les constructions plus récentes de Cathalo puis l'usine,
- Au Sud par les coteaux boisés de Roc des Biaunes (forêt domaniale des Avants-Monts) sur la commune de Verreries-de-Moussans.

Les enjeux :

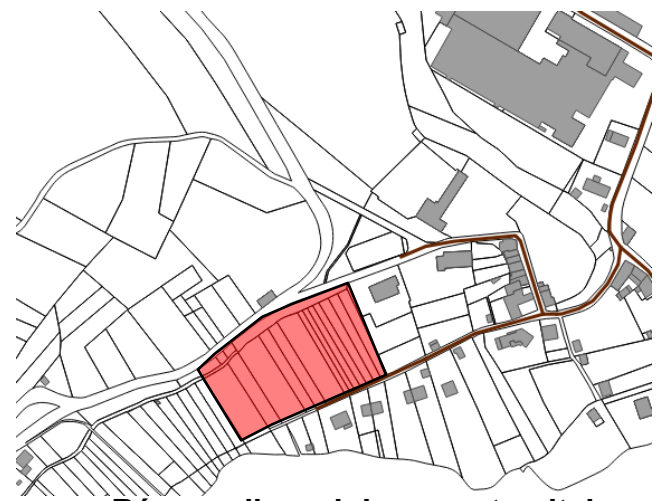
- Poursuivre l'urbanisation en continuité des constructions récentes de Cathalo et raccrocher petit à petit le hameau de Cantignous,
- Prévoir des continuités vers le quartier de Bel-Air qui est raccordé au centre historique et développer les déplacements actifs,
- Aménager une centralité sur un secteur qui en est dépourvu et ainsi générer du lien social,
- Produire un urbanisme et une architecture dans le respect du tissu local et du caractère environnemental des sites (préserver le muret existant, etc.)



4 – Zone 2AU de Cathalo à Labastide-Rouairoux



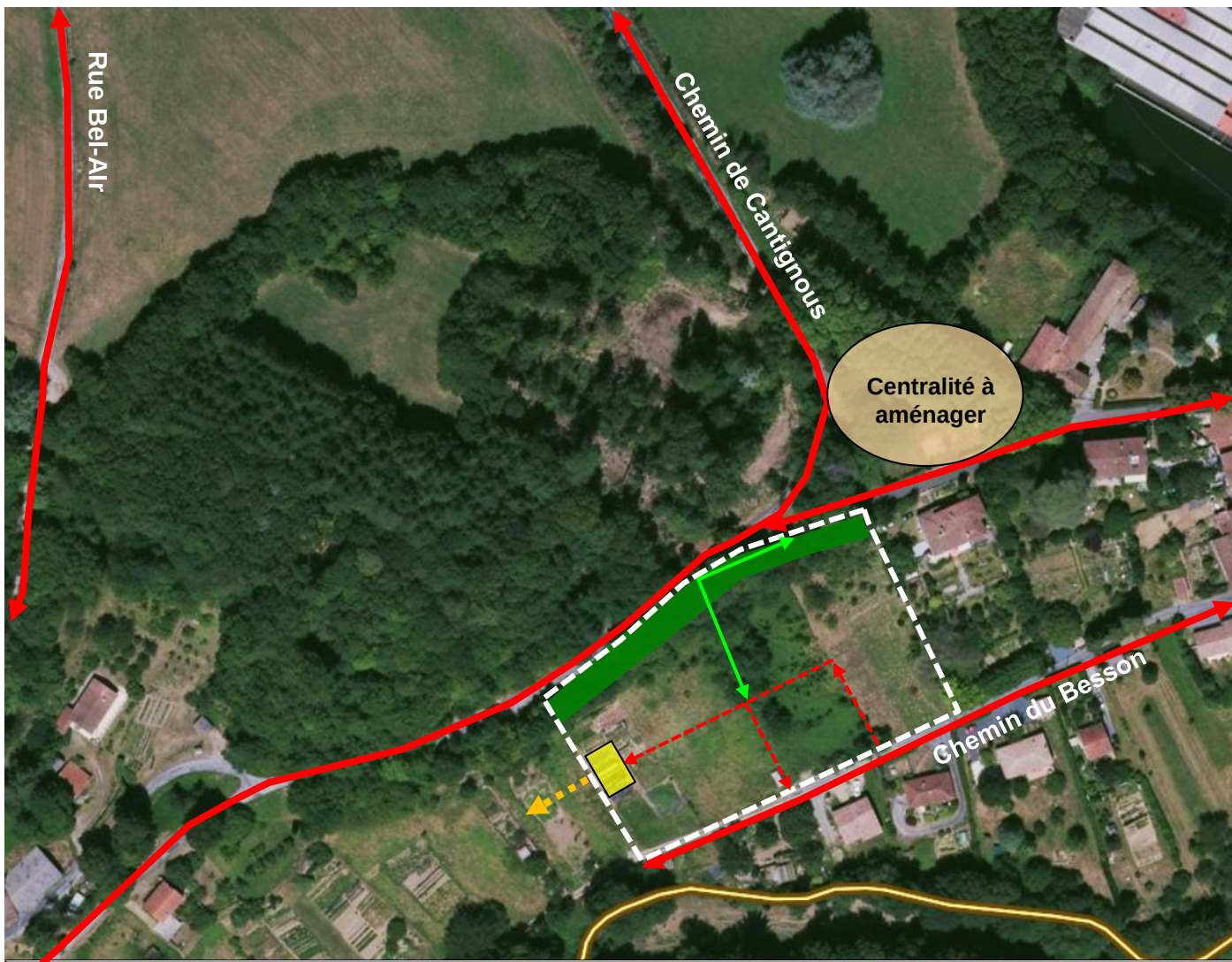
Réseau AEP



Réseau d'assainissement unitaire



4 – Zone 2AU de Cathalo à Labastide-Rouairoux (0,82 ha)



Modalités opératoires : Le secteur devra se réaliser soit en une opération d'aménagement d'ensemble soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes. Densité : minimum **8 lots**.

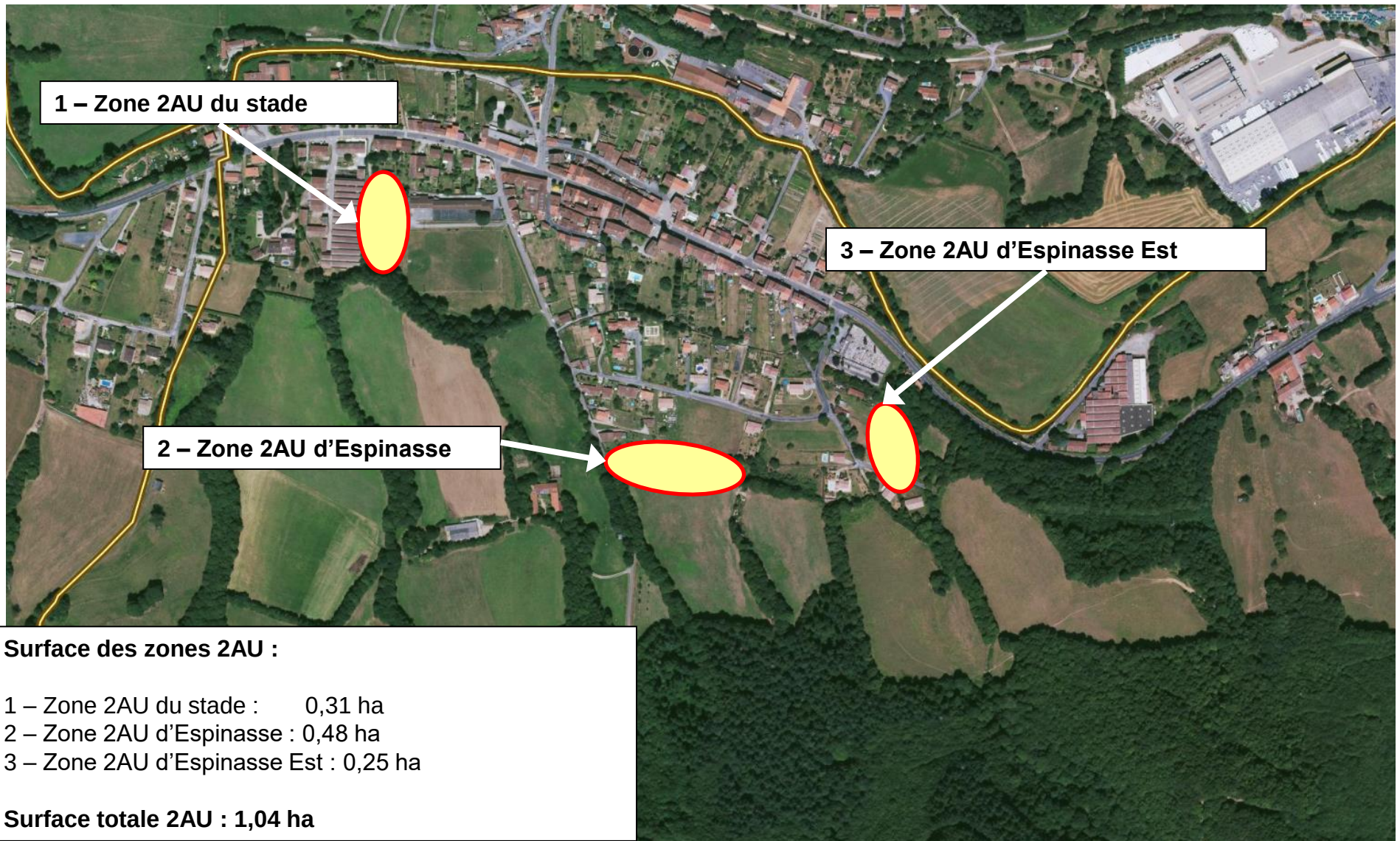
- Prévoir une centralité à aménager entre afin de créer un lieu de convivialité et ainsi générer du lien social
- Gérer les coutures avec l'existant et prévoir des connexions futures en réflexion du développement urbain à long termes,
- Renforcer les cheminements piétons en appui des anciens chemins pour connecter la zone à Cantignous et vers le centre (quartier Bel-Air),
- Composer un développement urbain avec le végétal existant en préservant les haies et en s'appuyant sur la palette végétale TMN,
- Diversifier les typologies de lots à bâtir.

Légende

---	Périmètre de l'OAP
→	Voie existante
- - - →	Voie secondaire à créer
→	Chemin empierré piéton-voitures
- - - →	Préserver une connexion future
↔	Cheminement piéton à créer
□	Espace commun à aménager
—	Ruisseaux existants
■	Haie à conserver ou replanter
///	Haie à créer

I. Localisation des zones à urbaniser ouvertes et fermées à vocation d'habitat

Commune de Lacabarède



II. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation par secteur

1 – Zone 2AU du stade à Lacabarède

Etat initial du site

Le terrain est au cœur du village de Lacabarède et bénéficie d'un accès existant depuis la D 612. Actuellement, c'est un jardin enherbé qui ne présente pas de contraintes à l'urbanisation (topographie favorable et pas de risque inondation identifié).



Liaison zone 2AU vers le stade et l'école



Haie et clôture de pierres dressés en bordure de zone 2AU



Vue à l'intérieur de la zone : bâtiments en limite de zone et accès depuis la D 612



Le secteur est entouré :

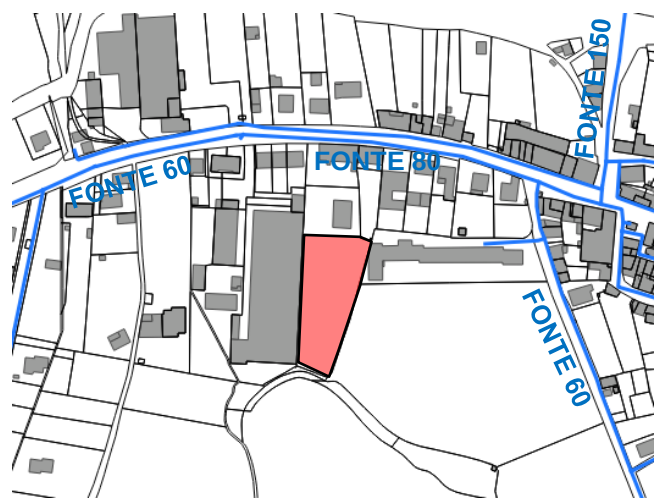
- A l'Ouest par une usine puis la zone habitée de Camproux,
- A l'Est par l'école, le terrain de football et le cœur du village,
- Au Sud par une haie importante puis des terres agricoles,
- Au Nord par les constructions implantées le long de la D 612

Les enjeux

- Aménager ce secteur qui constituera à terme une enclave dans le tissu urbain de Lacabarède,
- Connecter ce terrain au village et aux équipements publics de proximité tout en envisageant la possibilité d'une remobilisation du terrain de football dans le futur,
- Maintenir l'écrin paysager formé par la haie au sud de la zone qui permet de qualifier le secteur et de maintenir une transition vers l'espace agricole plus au Sud,
- Produire un urbanisme et une architecture dans le respect du tissu local et du caractère du site,



1 – Zone 2AU du stade à Lacabarède



Réseau AEP

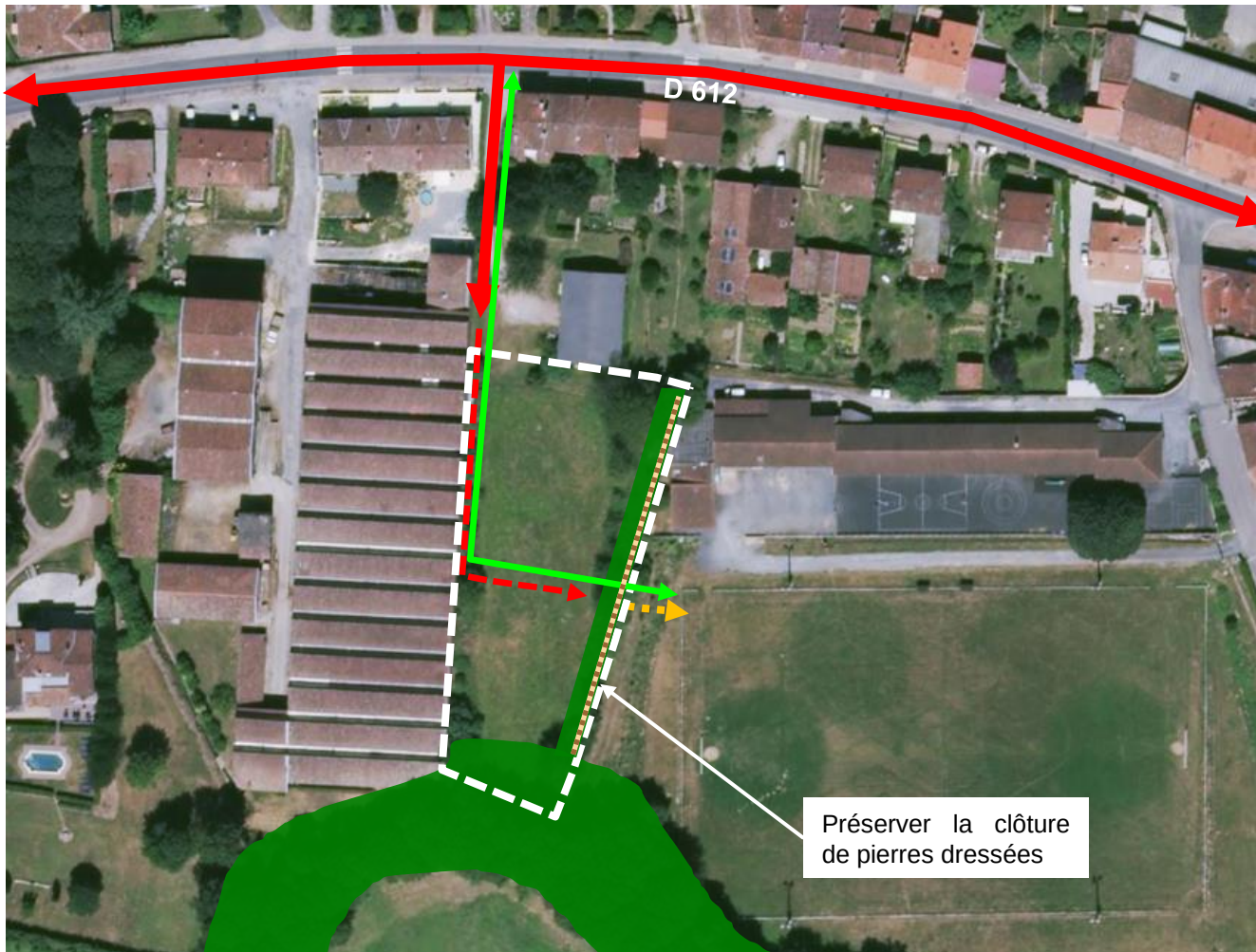


Réseau d'assainissement unitaire



II. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation par secteur

1 – Zones 2AU du stade (0,31 ha) : L'OAP



- Desservir la zone depuis l'accès existant sur la D 612
- Limiter le nombre d'accès aux futurs lots en favorisant les accès groupés,
- Créer un cheminement piéton vers les équipements sportifs et de loisirs et en direction du village,
- Préserver un accès vers le stade de football dans l'hypothèse de sa mutation pour du logements,
- Préserver le végétal existant (haies et boisements) au sud de la zone qui permet de faire la transition avec l'espace agricole,

Légende

- Périmètre de l'OAP
- Voie existante
- - - - - Voie secondaire à créer
- > Préserver une connexion future
- ↔ Cheminement piéton à créer
- Clôture de pierres dressées
- Haie à conserver et conforter

Modalités opératoires : Le secteur devra se réaliser soit en une opération d'aménagement d'ensemble soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes.
Densité: minimum **2 lots**.

2 – Zone 2AU d'Espinasse à Lacabarède

Etat initial du site

Le site pressenti pour cette future zone d'habitat se situe en continuité du quartier Espinasse qui s'est construit ces dernières années. Il constitue une rare opportunité pour la commune de développer son urbanisation en continuité de l'existant et sur un terrain qui n'est pas impacté par le risque inondation. Le terrain est actuellement occupé par une prairie et présente une topographie favorable.



Route de Salès qui permet d'accéder à la zone



Entrée sur la zone 2AU depuis la route de Salès



Vue de l'intérieur de la zone



La zone 2AU en arrière-plan depuis la route Quartier Espinasse et vue sur la parcelle 619 en avant-plan

Le secteur est entouré :

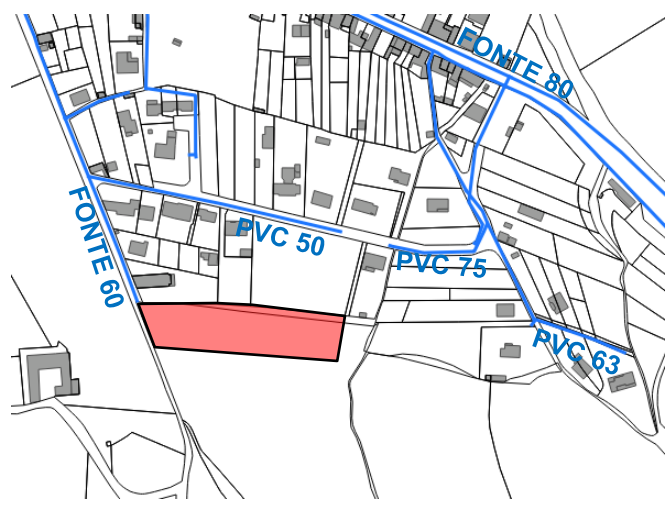
- A l'Ouest, par des prairies le long de la route de Salès et un corps de ferme,
- A l'Est par des prairies et des constructions récentes du quartier Espinasse,
- Au Sud par une prairie puis par le bois des Verreries et du Venairol
- Au Nord par les constructions récentes et contemporaines du quartier Espinasse puis le village,

Les enjeux

- Créer une extension urbaine depuis le quartier Espinasse de manière organisée : travail de couture avec l'existant, liaison future à préserver et optimisation de la voirie et des réseaux,
- Développer un secteur d'habitat plus dense et diversifier afin de structurer l'ensemble du quartier dans le respect de l'architecture locale et de l'environnement.
- Aménager un espace commun pour générer du lien social et définir une centralité dans le quartier,



2 – Zone 2AU d'Espinasse à Lacabarède



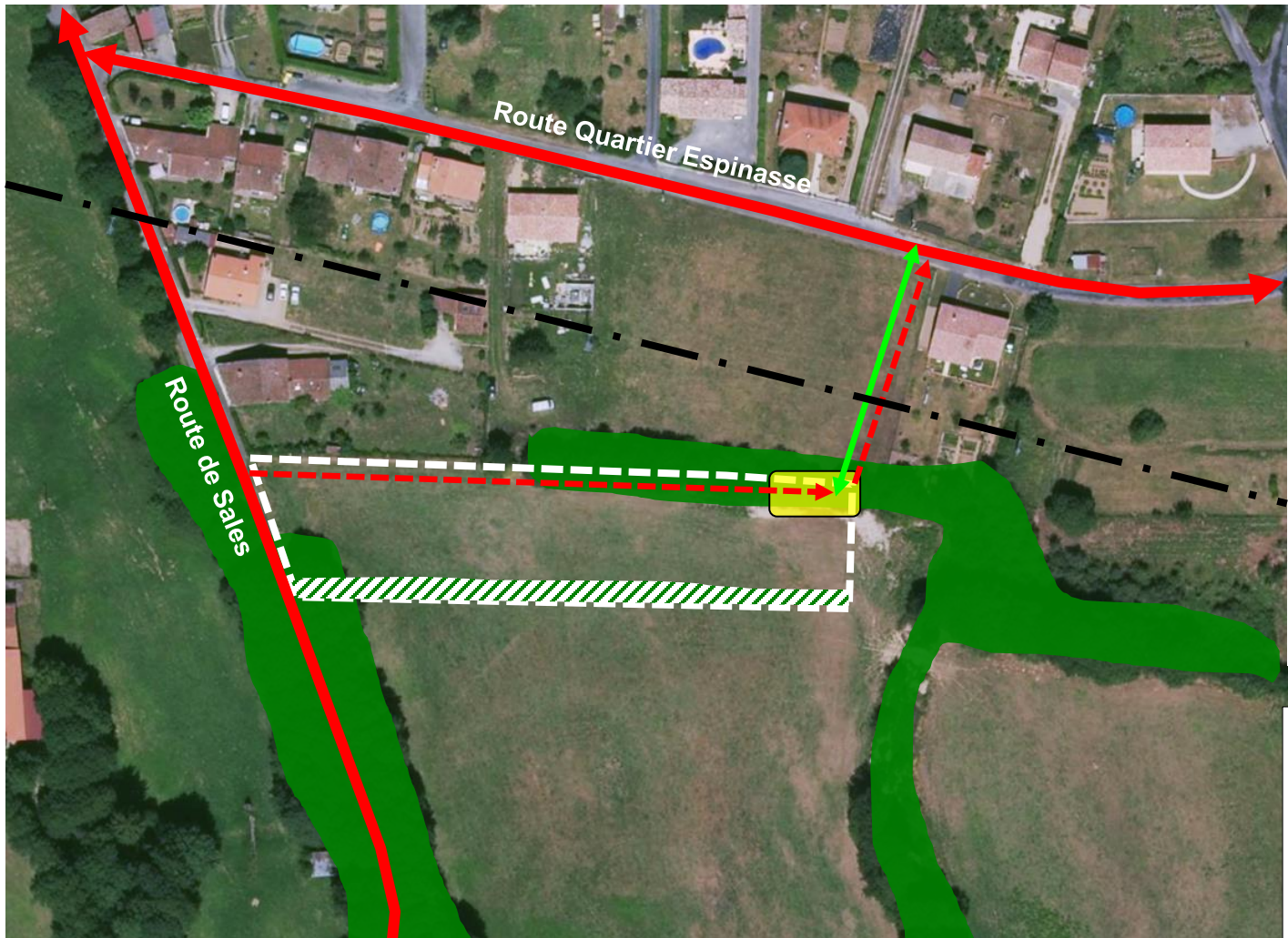
Réseau AEP



Réseau d'assainissement unitaire



2 – Zone 2AU d'Espinasse (0,48 ha) : L'OAP



- Créer une extension urbaine qui vienne s'intégrer à l'existant par les connexions viaires : desservir la zone à la fois par la route de Sales et par la route quartier Espinasse,
- Aménager un espace commun central générant du lien social pour l'ensemble du quartier d'habitation,
- Renforcer les cheminements piétons vers le centre sur ce secteur proche du noyau ancien et des équipements,
- Ne pas obérer les possibilités d'urbanisation en second rideau en préservant une connexion future en partie Sud,
- Préserver le végétal existant (haies et boisements)
- Diversifier les typologies de lots à bâtir.

Légende

---	Périmètre de l'OAP
→	Voie existante
- - - →	Voie secondaire à créer
---	Ligne haute-tension
↔	Cheminement piéton à créer
■	Espace commun à aménager
■	Haie à conserver et conforter
///	Haie à créer

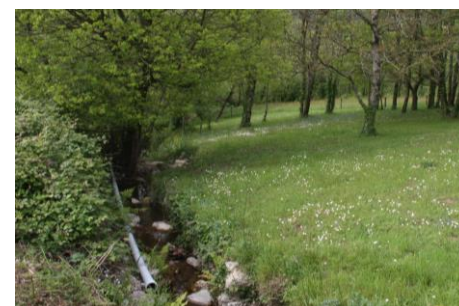
Modalités opératoires : Le secteur devra se réaliser soit en une opération d'aménagement d'ensemble soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes.
Densité: minimum 5 lots.

II. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation par secteur

3 – Zone 2AU d'Espinasse Est à Lacabarède

Etat initial du site

Le secteur est occupé par des terres enherbées en bout d'urbanisation Est au quartier d'Espinasse. La rue Henri Dunant dessert ce terrain dont la limite de la zone à urbaniser est fixée plus à l'Est au cours d'eau présentant un risque d'inondation. Ce terrain est caractérisé par une légère déclivité Est/Ouest.



En bout de la rue Henri Dunant : vues de l'intérieur de la zone 2 AU

Petit cours d'eau en limite de zone 2AU

Le secteur est entouré :

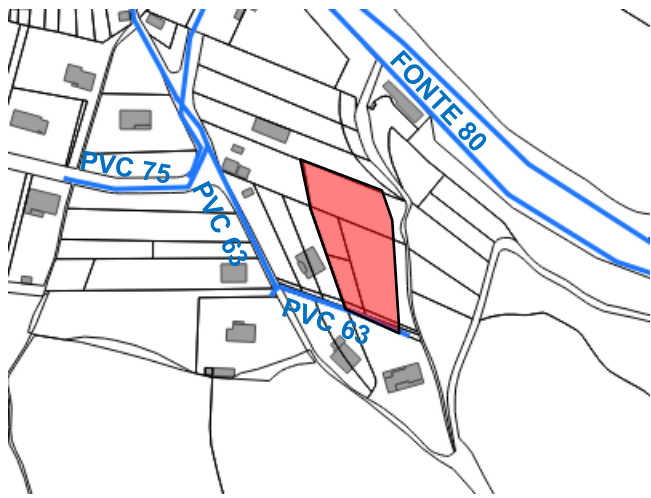
- A l'Ouest par des habitations récentes du quartier Espinasse,
- A l'Est par les masses boisées situées le long de la D 612 et qui se raccordent au bois des Verreries et du Venairol,
- Au Sud par la rue Henri Dunant qui dessert les constructions récentes puis par une prairie et le bois des Verreries et du Venairol
- Au Nord par le cimetière, la D612 et la ripisylve du Thoré

Les enjeux

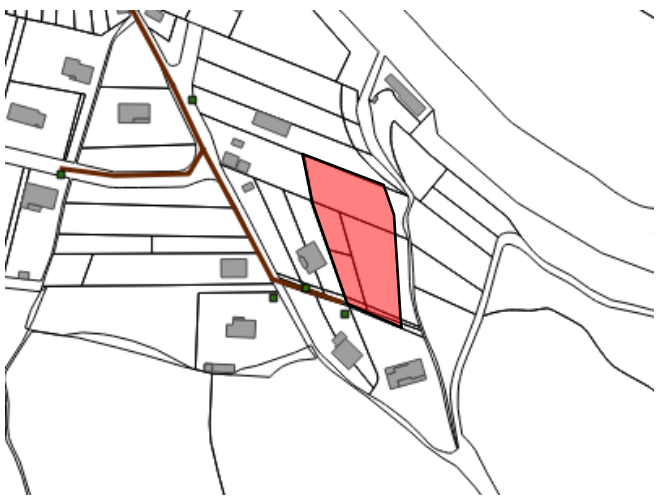
- Optimiser la voirie existante (rue Henri Dunant) pour desservir le secteur et ainsi parachever l'urbanisation sur la partie Est du Quartier Espinasse
- Aménager un espace commun pour générer du lien social dans le secteur,
- Prendre en compte la présence du ruisseau (risque inondation, végétation et boisement accompagnant le ruisseau) dans l'aménagement futur,
- Produire un urbanisme et une architecture dans le respect du tissu local et du caractère du site,



3 – Zone 2AU d'Espinasse Est à Lacabarède



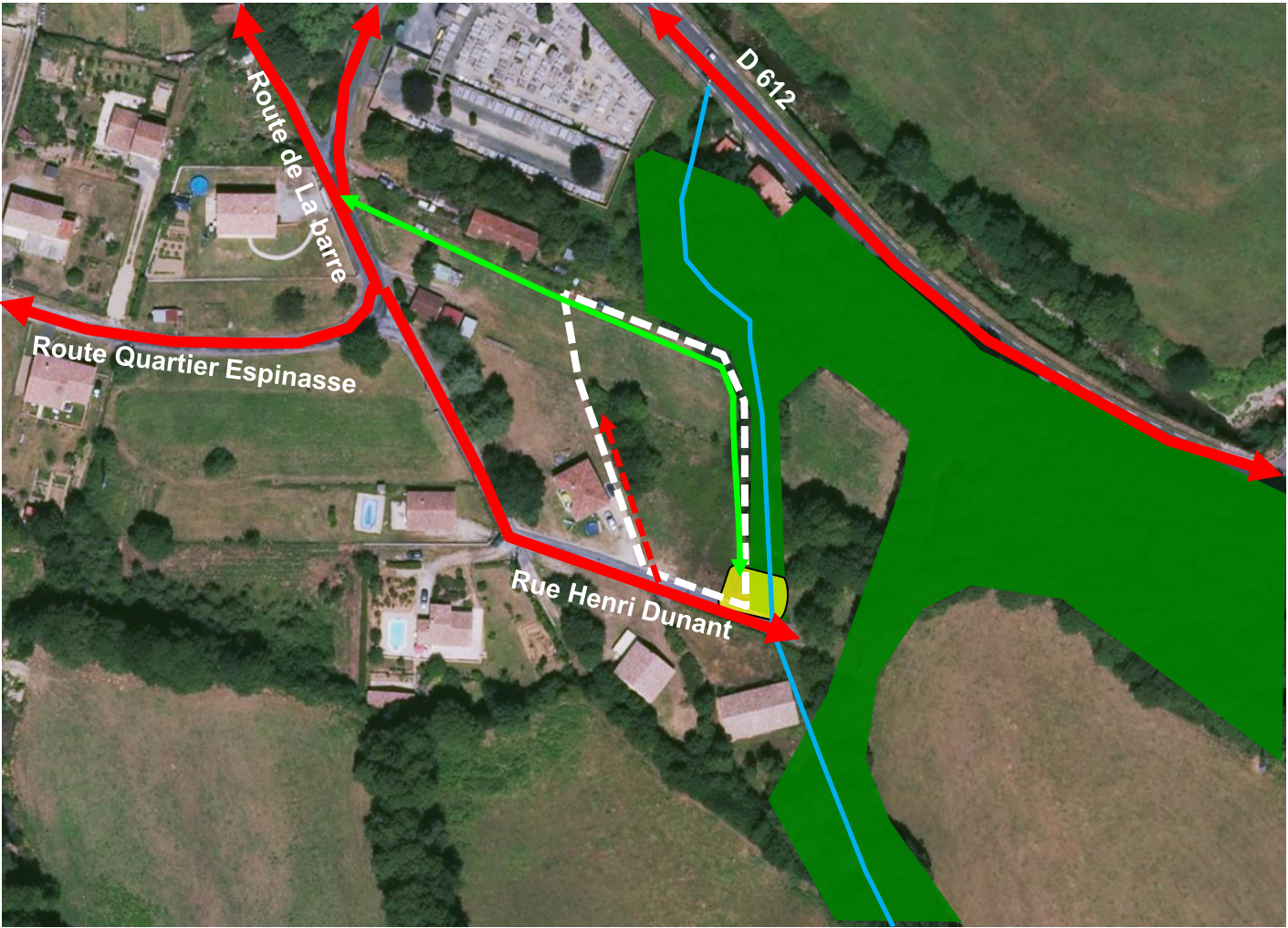
Réseau AEP



Réseau d'assainissement unitaire



3 – Zone 2AU d'Espinasse Est (0,25 ha): L'OAP



- Créer une voie d'accès pour desservir le secteur depuis la rue Henri Dunant,
- Aménager un espace commun générant du lien social pour l'ensemble du quartier d'habitation,
- Préserver la ripisylve du ruisseau pour la faune, la flore et la gestion des eaux pluviales,
- Raccorder ce secteur vers le village et le cimetière par du cheminement piéton,

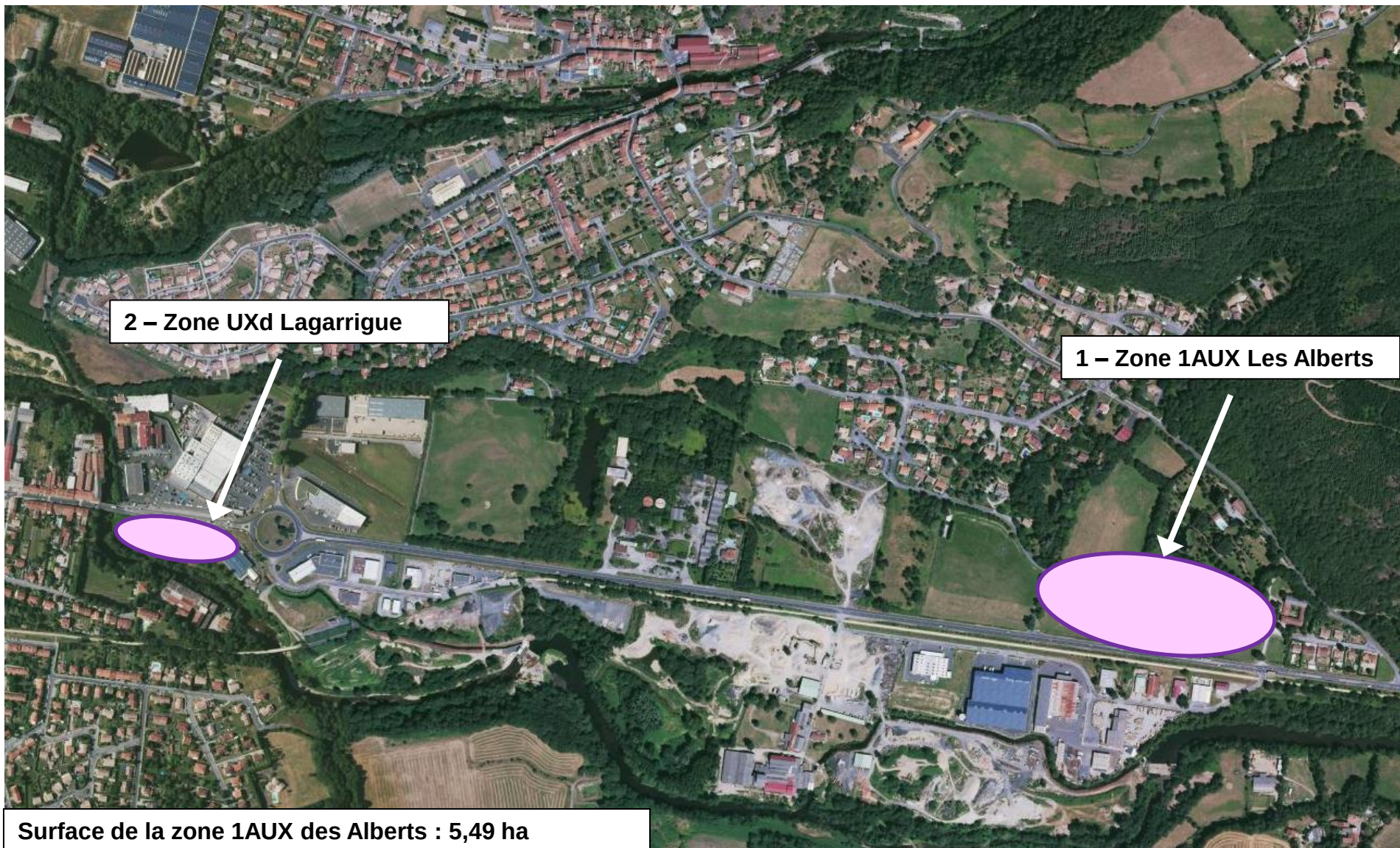
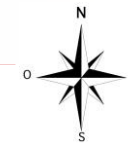
Légende

---	Périmètre de l'OAP
→	Voie existante
- - - →	Voie secondaire à créer
↔	Cheminement piéton à créer
■	Espace commun à aménager
—	Ruisseaux existants
■	Haie à conserver et conforter

Modalités opératoires : Le secteur devra se réaliser soit en une opération d'aménagement d'ensemble soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes.
Densité: minimum **3 lots**

III. Localisation des zones à urbaniser ouvertes et fermées à vocation activités

Commune de Bout du Pont de l'Arn



IV. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation par secteur à vocation activités

1 – Zone 1AUX des Alberts à Bout-du-Pont-de-l'Arn

Etat initial du site

Les terrains pressentis pour cette future zone à vocation activités se situent à l'entrée Est de Bout du Pont de l'Arn, en bord de la D 612, face à des activités existantes et en continuité du restaurant l'Etable à Roussette. Le site correspond à des prairies non identifiées comme étant agricole entourées de haies. Le relief du terrain est majoritairement plat avec une légère déclivité vers le Sud (D 612).



Vue de la zone et de ses abords depuis la D 612



Vue de la zone 1AUX depuis l'intérieur

Le secteur est entouré :

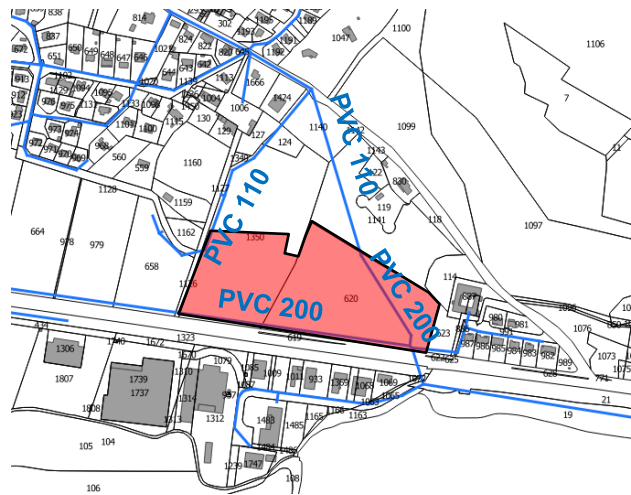
- A l'Ouest par des terres enherbées faisant office de zones de loisirs puis par une zone d'activités (stockage de matériaux),
- A l'Est par un restaurant et le lotissement des années 70-80 des Alberts,
- Au Sud par la D 612 et la zone d'activité à vocation artisanale et industrielle,
- Au Nord par un secteur destiné au développement de l'habitat en continuité du tissu urbain existant d'Estrade Basse .

Les enjeux

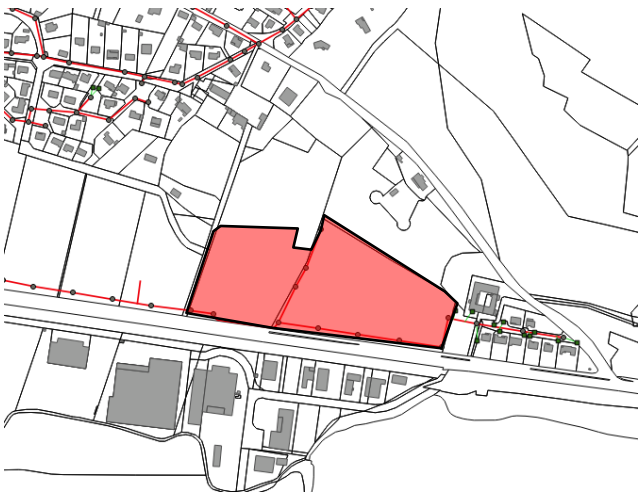
- Développer l'activité économique dans un secteur dédié à cette vocation le long de la D 612 : effet vitrine, facilité d'accès, etc.
- Répondre à une demande constante d'entreprises de s'installer sur le territoire et ainsi offrir de nouveaux emplois,
- Mêler activité économique et habitat en traitant qualitativement la transition,
- Préserver les haies qui structurent le paysage et traiter cette entrée de ville : planter, si possible, un alignement d'arbres le long de la D 612 afin d'intégrer les futures constructions
- Sécuriser la traverse vers la voie verte afin d'inciter au déplacement actif



•1 – Zone 1AUX des Alberts à Bout-du-Pont-de-l’Arn



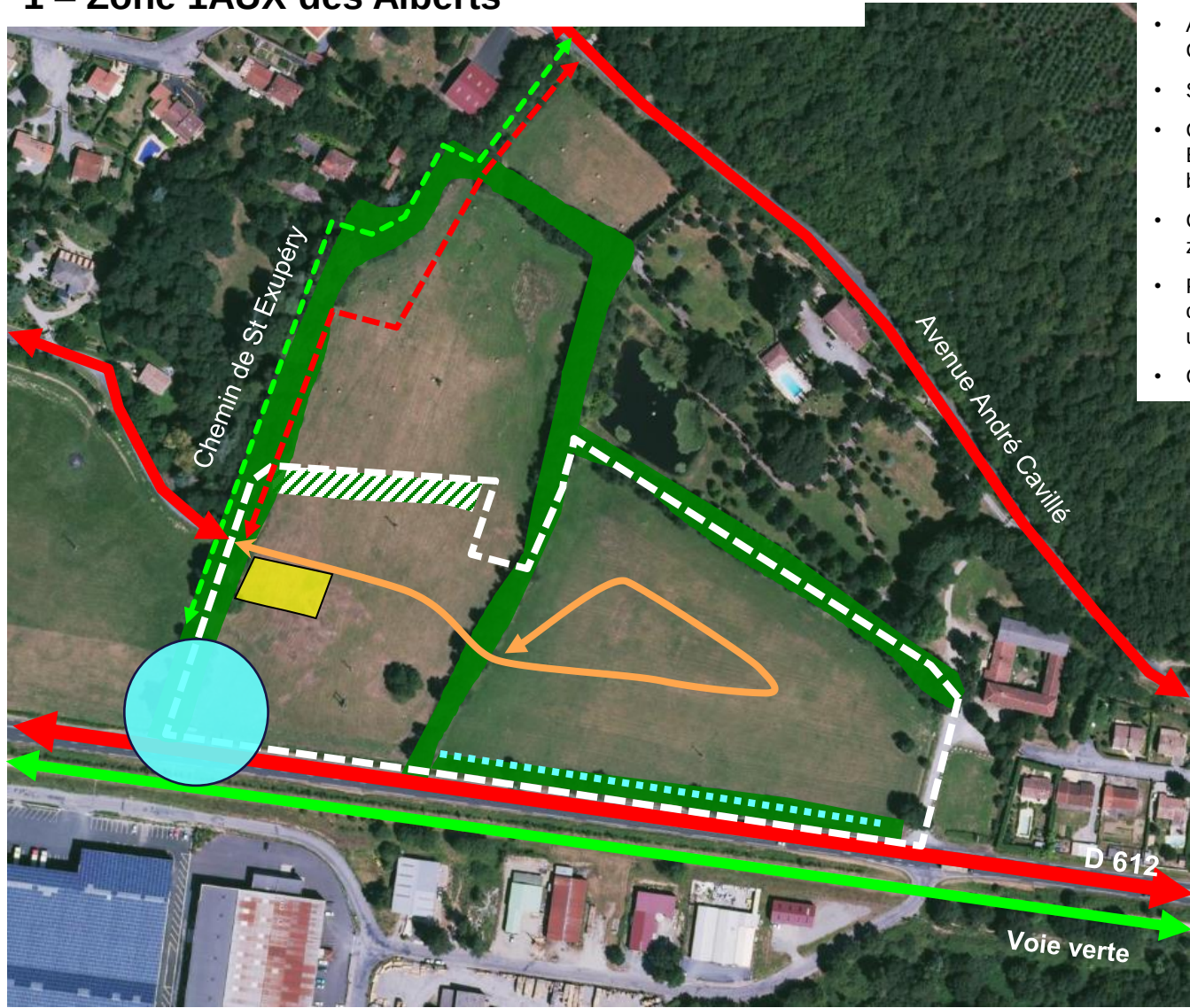
Réseau AEP



Réseau d’assainissement séparatif



1 – Zone 1AUX des Alberts



- Aménager une desserte interne qui desserviront les lots
- Aménager une voirie entre la D 612 et l'avenue André Cavillé
- Sécuriser le carrefour au niveau du giratoire à créer
- Créer un cheminement piéton entre le chemin de St Exupéry et l'avenue A. Cavillé débouchant sur l'arrêt de bus au niveau de la D 612
- Créer un espace commun au croisement à l'entrée de la zone d'activités
- Préserver le végétal existant (haies et boisements), créer une haie entre secteurs d'habitat et d'activités, utiliser la palette végétale TMN,
- Créer une noue paysagère en bordure de la RD 612

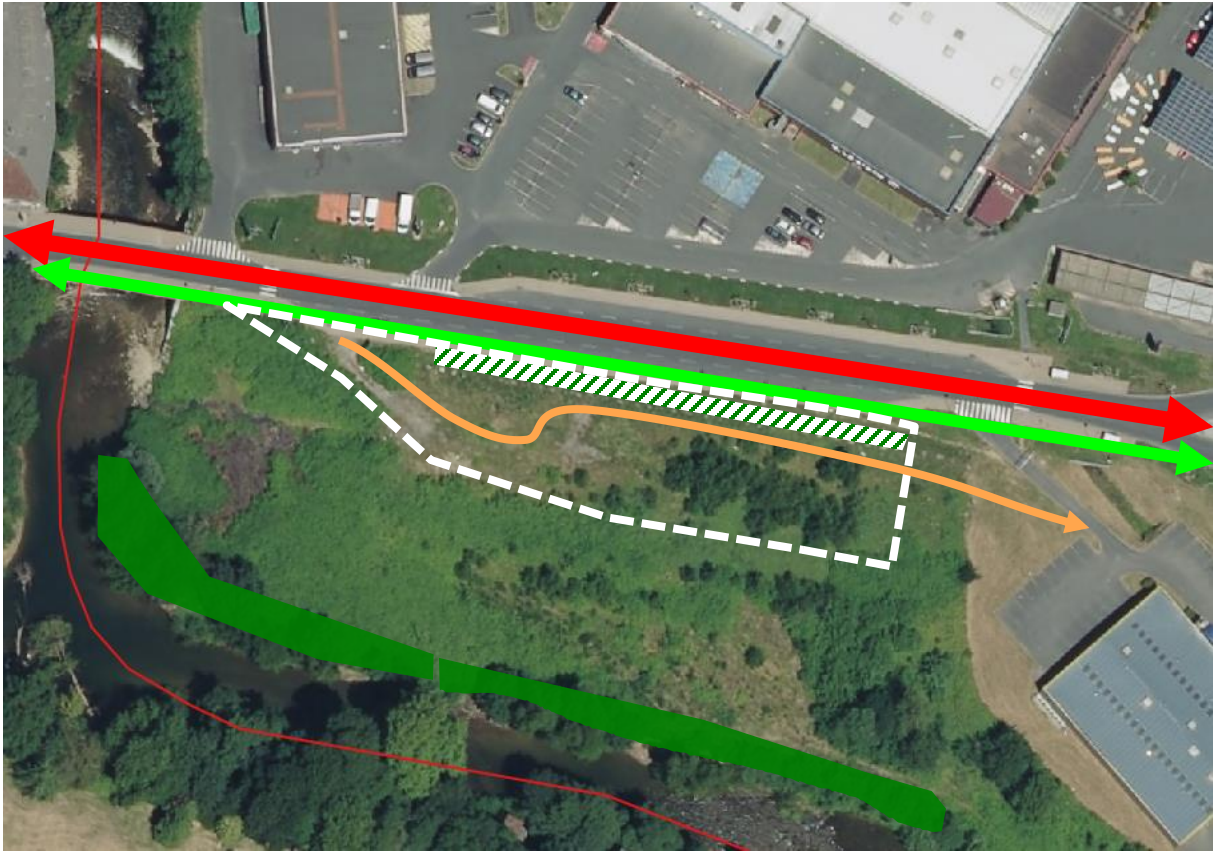
Légende

---	Périmètre de l'OAP
→	Voie existante
- - - →	Contre-allée à créer
→	Voie secondaire à créer
↔	Déplacement actif existant
↔	Déplacement actif à créer
■	Espace commun à aménager
⊞	Emplacement réservé
○	Carrefour à sécuriser
■	Haie à conserver et conforter
▨	Haie à créer
- - -	Noue paysagère à créer

Les Orientations d'Aménagement et de programmation



2 – Zone UXd de Lagarrigue



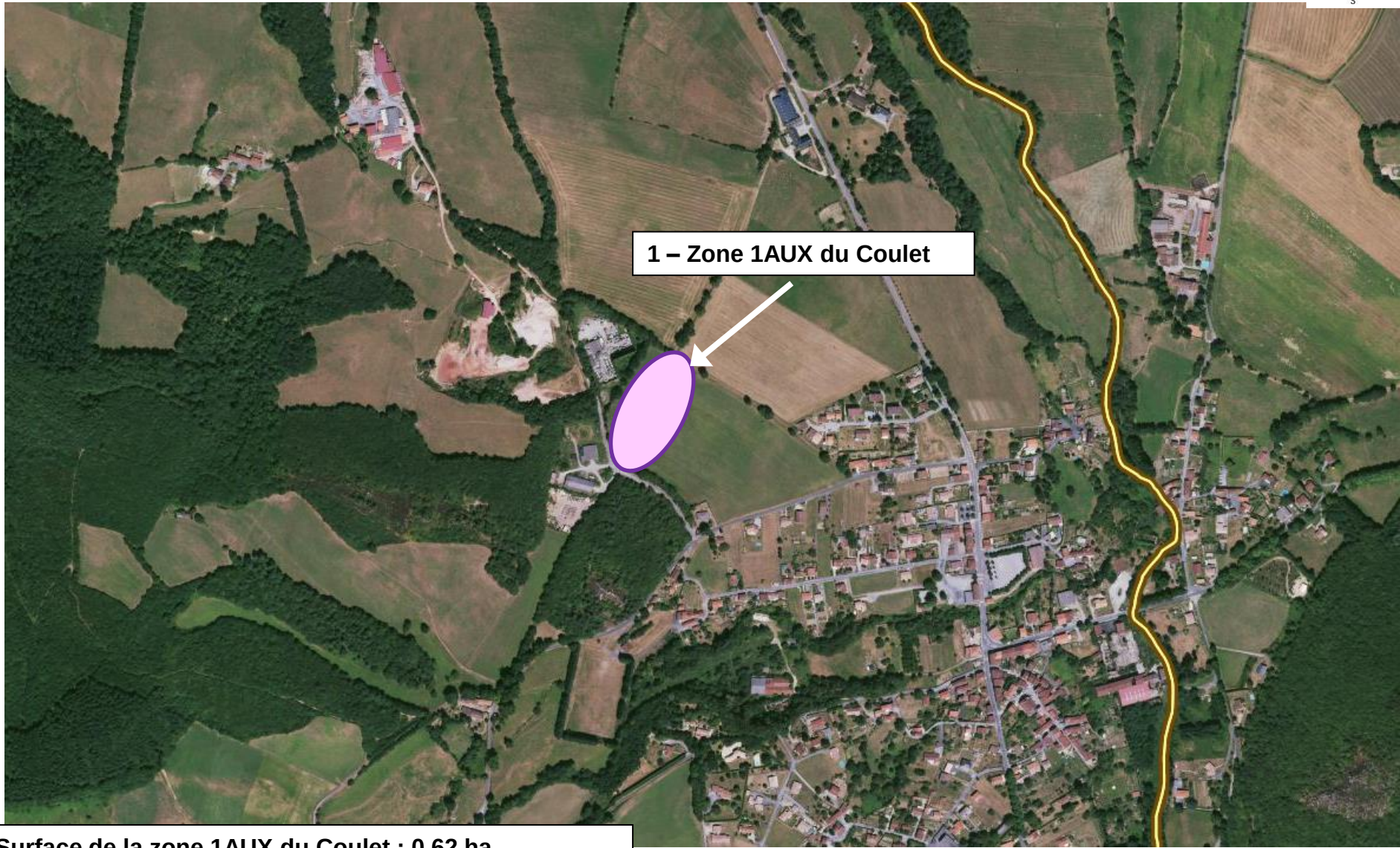
- Aménager une desserte interne qui desservira le bâti d'activité
- Créer un espace commun au croisement à l'entrée de la zone d'activités
- Préserver le végétal existant (ripisylve), créer une haie basse en bordure de la RD 612, utiliser la palette végétale TMN,

Légende

---	Périmètre de l'OAP
→	Voie existante
→	Voie secondaire à créer
↔	Déplacement actif existant
■	Ripisylve à conserver
▨	Haie à créer

III. Localisation des zones à urbaniser ouvertes et fermées à vocation activités

Commune d'Albine



Surface de la zone 1AUX du Coulet : 0,62 ha

IV. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation par secteur à vocation activités

1 – Zone 1AUX du Coulet à Albine

Etat initial du site

Le terrain pressenti pour cette future zone à vocation activités se situe dans le prolongement des activités existantes sur le secteur du Coulet. Le site correspond actuellement à une prairie permanente identifiée comme étant agricole dans le RPG de 2017. Le terrain présente une légère pente orientée Sud-Est,



Vue aérienne de la zone 1AUX

Le secteur est entouré :

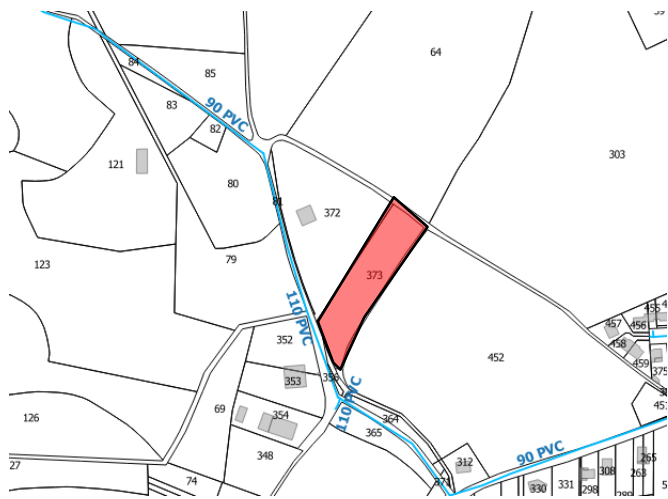
- A l'Ouest par des activités existantes sur le secteur de La Ribaute,
- A l'Est par un espace agricole (prairie) puis les quartiers pavillonnaires (La Ribaute, Souque) en extension du village d'Albine
- Au Sud par une activité existante et des masses boisées,
- Au Nord par des prairies agricoles puis la GAEC des Ribautes.

Les enjeux

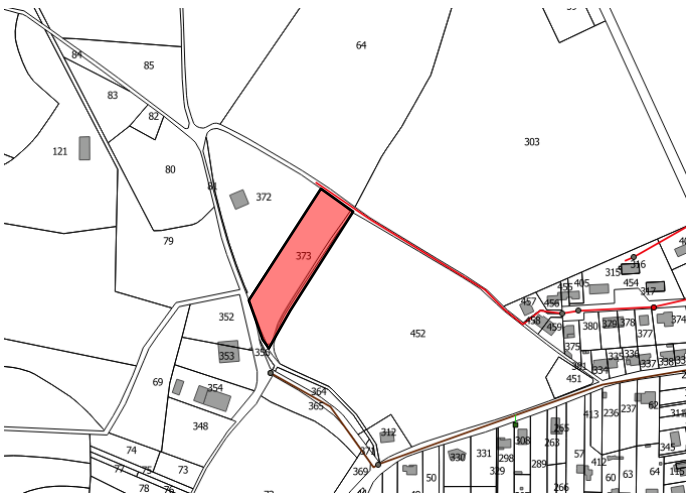
- Développer l'activité économique en prolongement du secteur d'activités existants (présence des réseaux),
- Laisser la possibilité de connecter la future zone d'activités au village et à ses quartiers d'habitats,
- Prendre en compte la gestion des eaux pluviales dans l'aménagement de la zone,
- Préserver les haies qui structurent le paysage et traiter la transition activités/espace agricole



•1 – Zone 1AUX du Coulet à Albine



Réseau AEP



Réseau d'assainissement séparatif

