



cœur & coteaux
COMMINGES
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES

Communauté de Communes Cœur & Coteaux Comminges



Pièce 3b

Orientations d'Aménagement et de Programmation OAP Sectorielles - COTEAUX NORD

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)



cœur & coteaux
COMMINGES
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES

Communauté de Communes Cœur & Coteaux Comminges



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

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.

Éléments de contexte

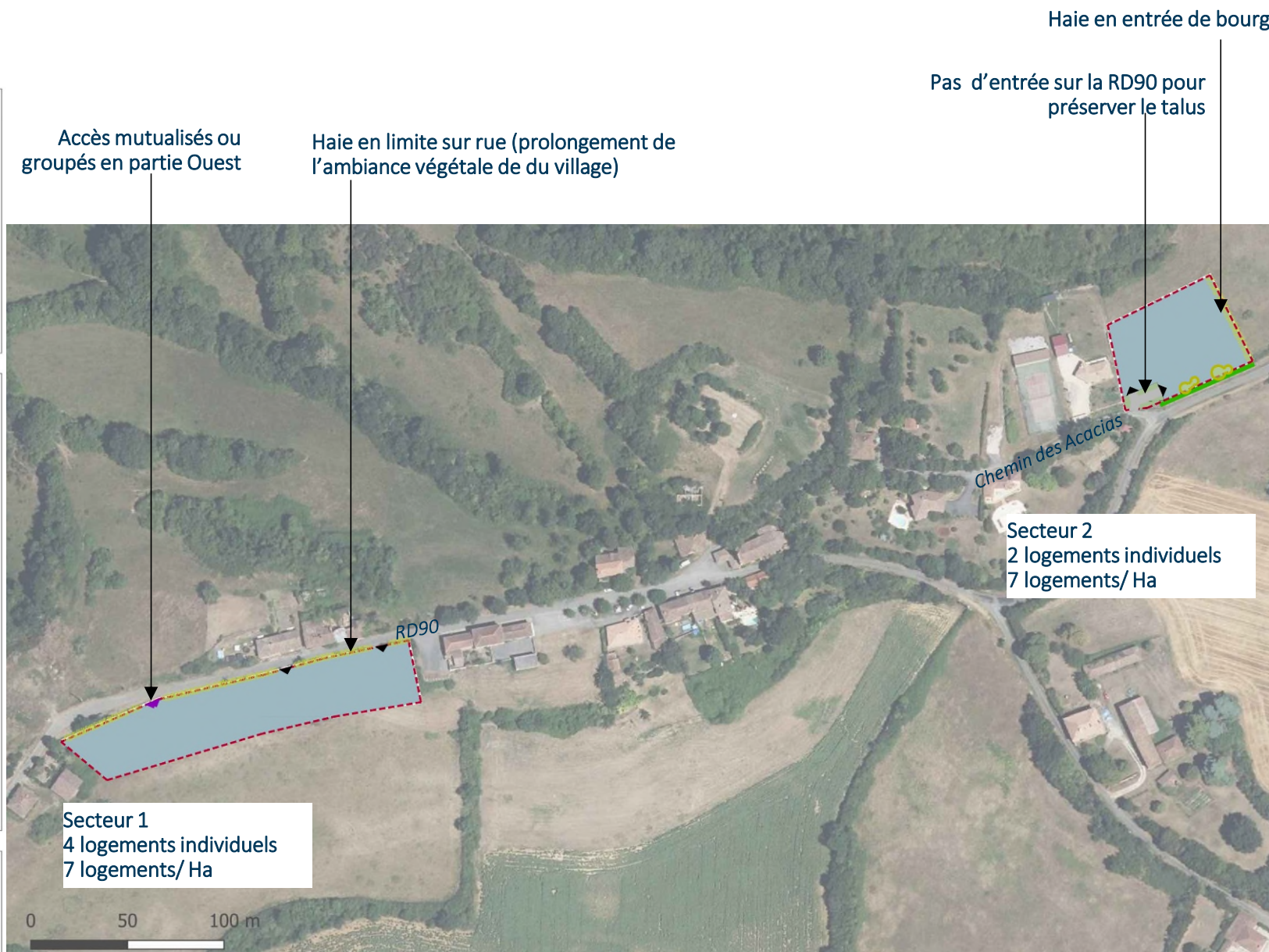
-  Périmètre de l'OAP
-  Fossé ou talus à conserver
-  Végétation existante à conserver
-  Patrimoine à préserver
-  Muret existant à conserver

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 quatre logements.

- **Accès et desserte**

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

- **Insertion paysagère et urbaine**

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

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

SECTEUR 2

- **Densité brute et nombre de logements**

Le secteur accueillera deux logements.

- **Accès et desserte**

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

- **Insertion paysagère et urbaine**

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

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

- **Assainissement**

Après traitement, les eaux usées seront dirigées vers l'Est du secteur pour être rejetées dans le fossé existant.

Éléments de contexte

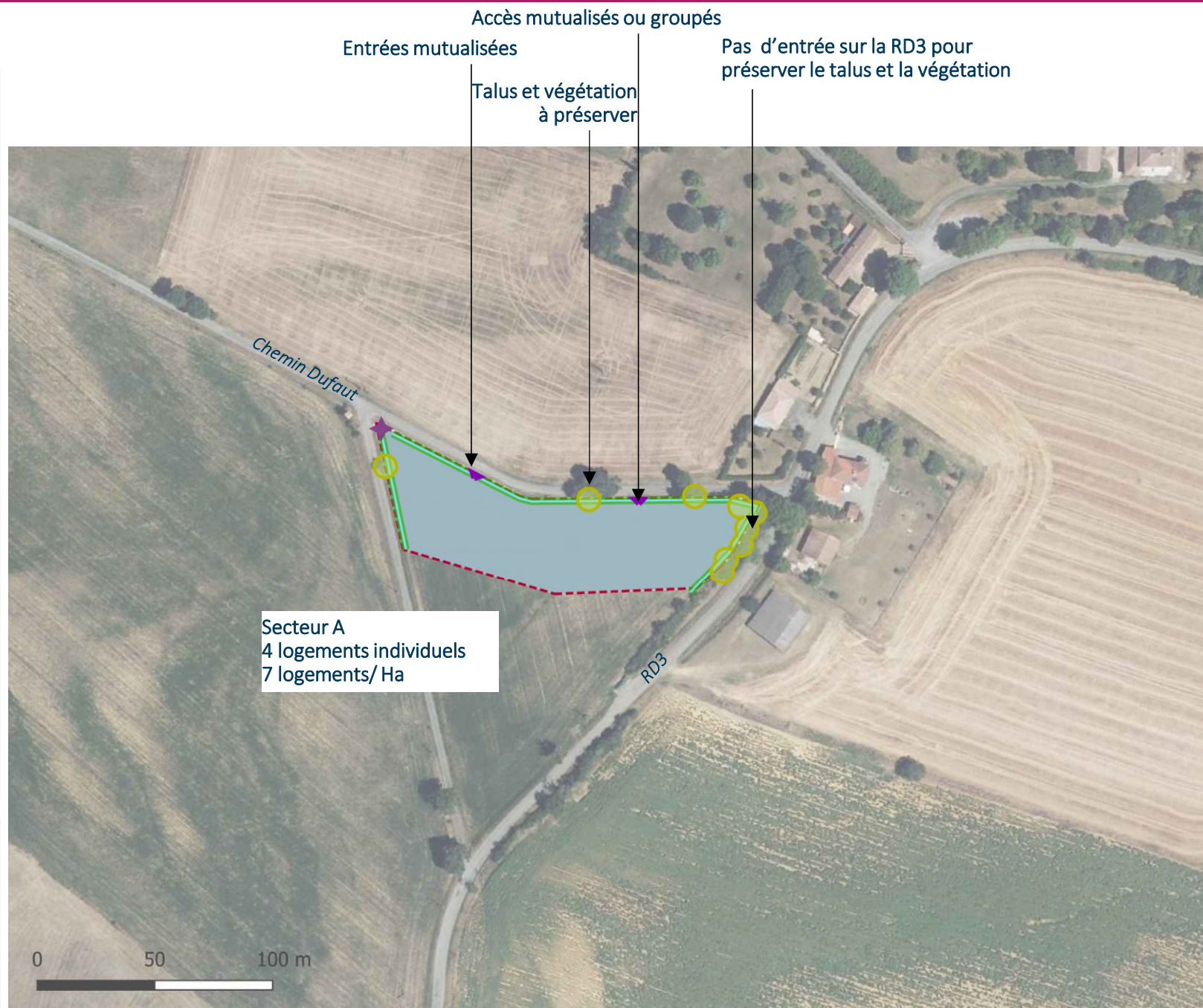
- Périmètre de l'OAP
- Fossé ou talus à conserver
- Végétation existante à conserver
- ◆ Patrimoine à préserver
- Muret existant à conserver

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

- **Formes urbaines**

Le secteur sera urbanisé sous la forme de logements individuels.

- **La gestion des eaux pluviales :**

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

- **Densité brute et nombre de logements**

Le secteur représente une surface d'environ 0,6 ha. La densité moyenne recherchée sur cette zone est de 7 logements par hectare soit un potentiel de 4 logements.

- **Insertion paysagère et urbaine**

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

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

L'élément de patrimoine identifié sera conservé.

2- Modalité d'ouverture à l'urbanisation

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

Éléments de contexte

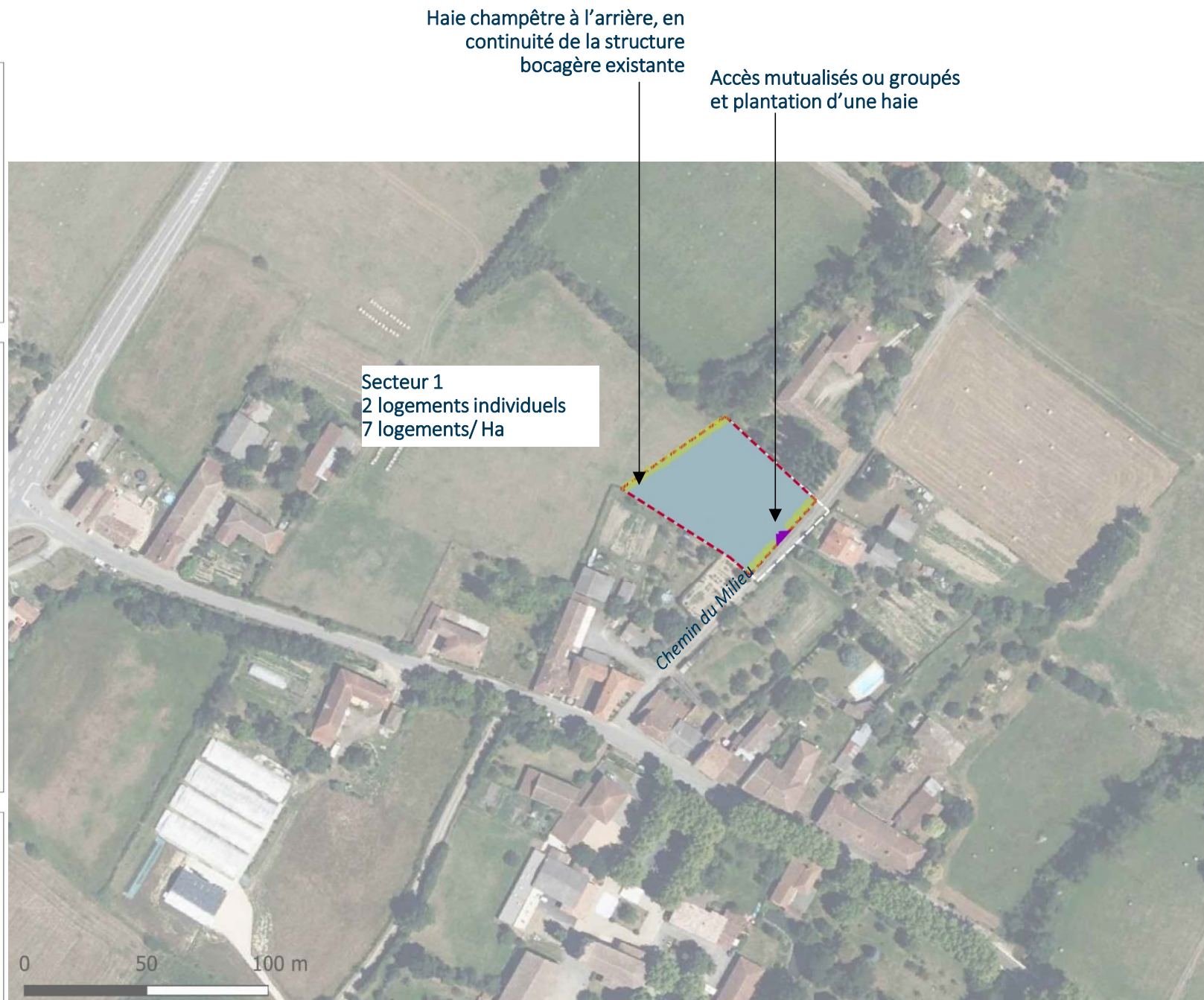
- Périmètre de l'OAP
- Fossé ou talus à conserver
- Végétation existante à conserver
- ◆ Patrimoine à préserver
- Muret existant à conserver

Principes de composition urbaine et paysagère

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

Formes urbaines

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



Éléments de contexte

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

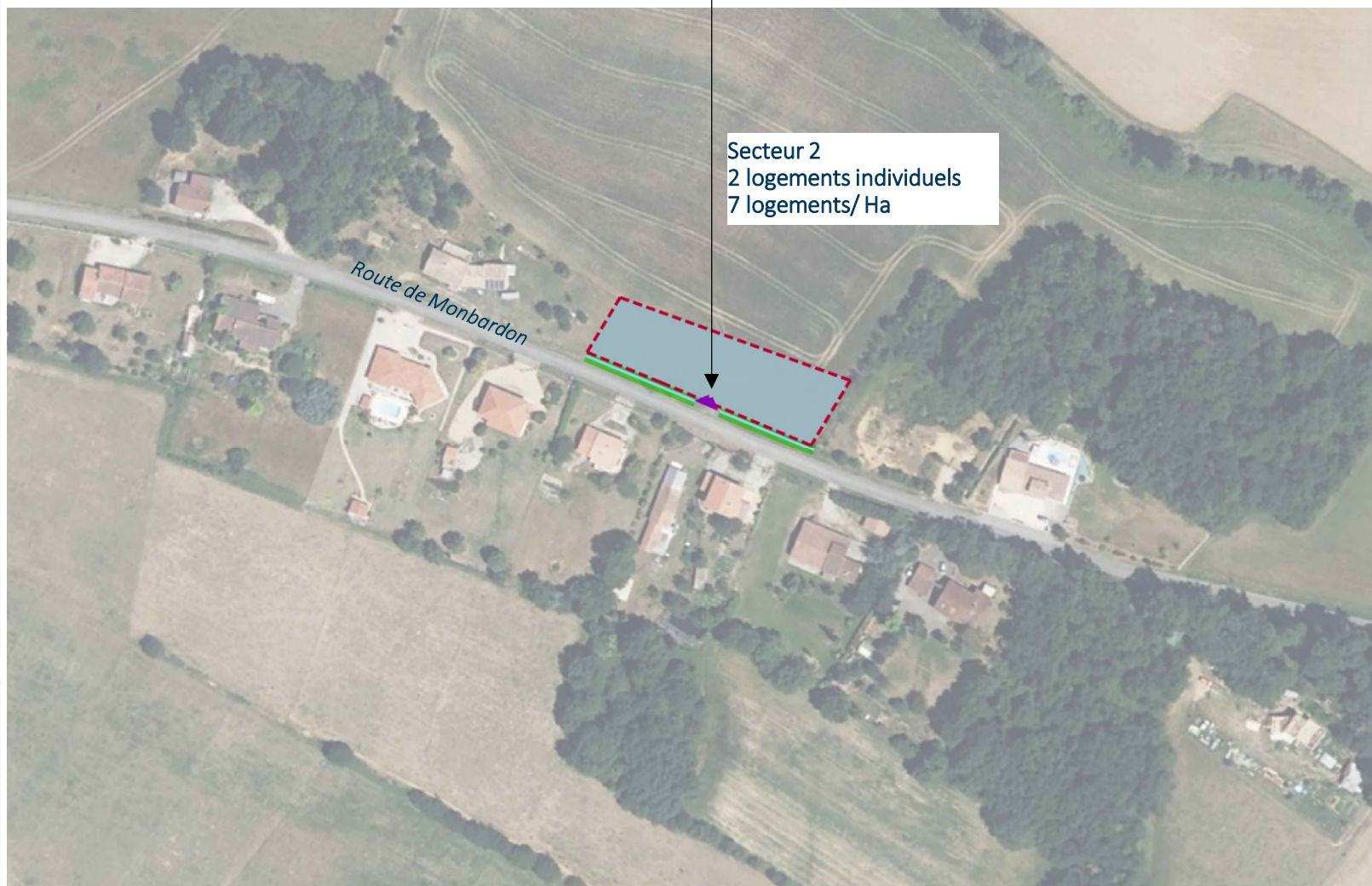
Principes de composition urbaine et paysagère

-  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
et préservation du fossé



Secteur 2
2 logements individuels
7 logements/ Ha

Éléments de contexte

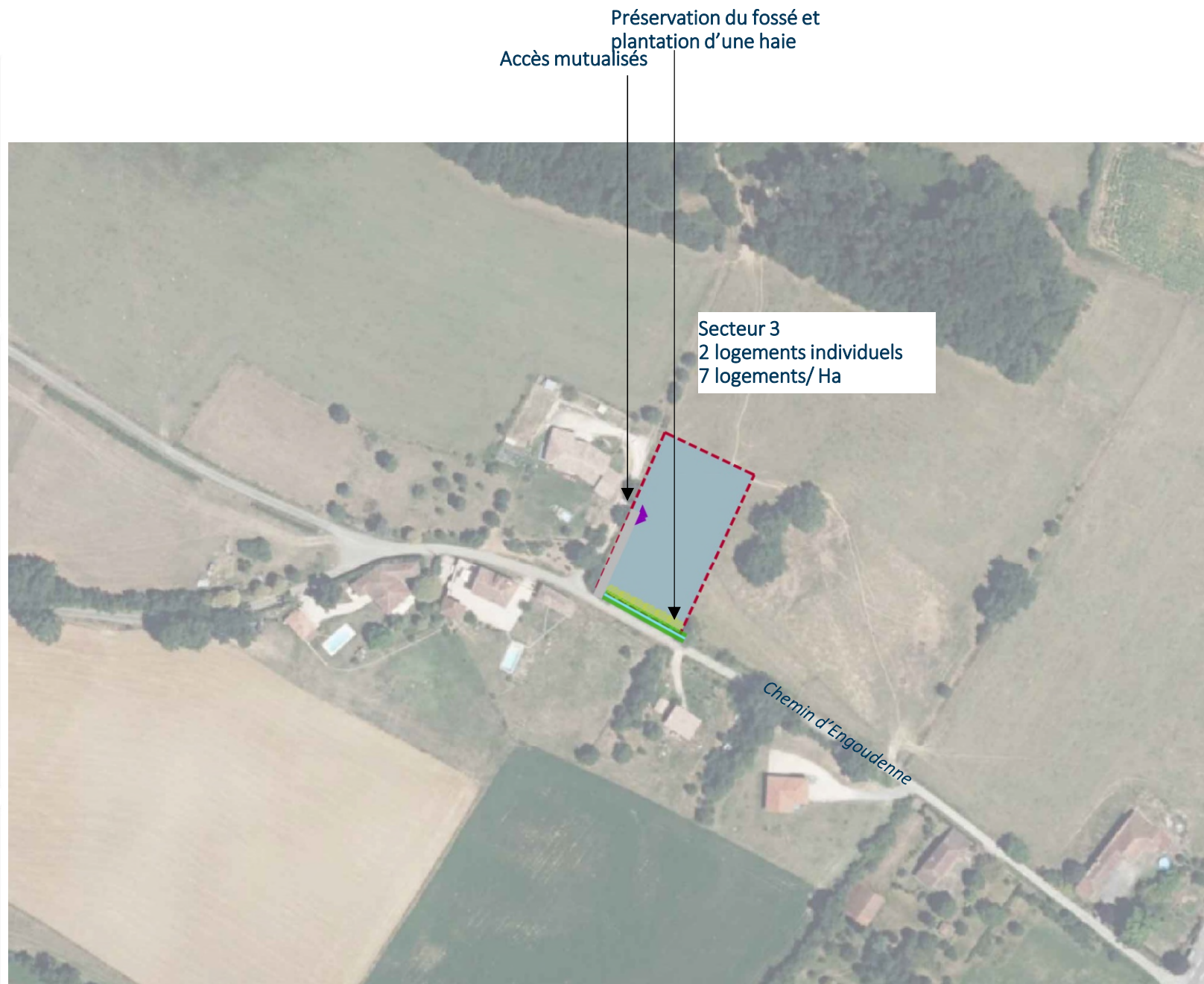
- Périmètre de l'OAP
- Fossé ou talus à conserver
- Végétation existante à conserver
- ◆ Patrimoine à préserver
- Muret existant à conserver

Principes de composition urbaine et paysagère

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

Formes urbaines

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



SECTEUR 1

- **Densité brute et nombre de logements**

Le secteur accueillera deux logements.

- **Accès et desserte**

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

- **Insertion paysagère et urbaine**

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

- D'implanter les constructions parallèlement ou perpendiculairement à la Rue du Milieu
- D'implanter une haie champêtre en limite Nord-Ouest, dans la continuité de la trame bocagère existante ainsi qu'en limite sur rue pour prolonger l'ambiance végétale du village

SECTEUR 2

- **Densité brute et nombre de logements**

Le secteur accueillera deux logements.

- **Accès et desserte**

Les accès se feront depuis la Route de Monbardon et seront mutualisés ou groupés.

- **Insertion paysagère et urbaine**

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

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

SECTEUR 3

- **Densité brute et nombre de logements**

Le secteur accueillera deux logements.

- **Accès et desserte**

Un accès sera créé depuis le Chemin d'Engoudenne, qui desservira les deux logements, comme représenté sur le schéma d'aménagement.

- **Insertion paysagère et urbaine**

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

- De préserver le fossé le long du Chemin d'Engoudenne
- De planter une haie champêtre à l'arrière du fossé.

Éléments de contexte

-  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 Rue du Village.

- **Formes urbaines**

Le secteur sera urbanisé sous la forme de logements individuels.

- **La gestion des eaux pluviales :**

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

- **Densité brute et nombre de logements**

Le secteur représente une surface d'environ 0,35 ha. La densité moyenne recherchée sur cette zone est de 7 logements par hectare soit un potentiel de 2 à 3 logements.

- **Insertion paysagère et urbaine**

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

- D'implanter les constructions parallèlement ou perpendiculairement à la Rue du Village
- De préserver le talus existant et de garantir un recul de 5 mètres depuis le bord de chaussée ; cet espace sera maintenu en pleine terre, il permettra de gérer la différence de niveau entre la route et les parcelles ; à l'arrière du talus, on privilégiera les clôtures légères, de type grillage sans soubassement maçonné, pouvant être doublées d'une haie.
- De préserver la végétation existante identifiée sur le schéma d'aménagement ; au contact de la végétation conservée, on privilégiera les clôtures légères, de type grillage sans soubassement maçonné.

2- Modalité d'ouverture à l'urbanisation

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

Éléments de contexte

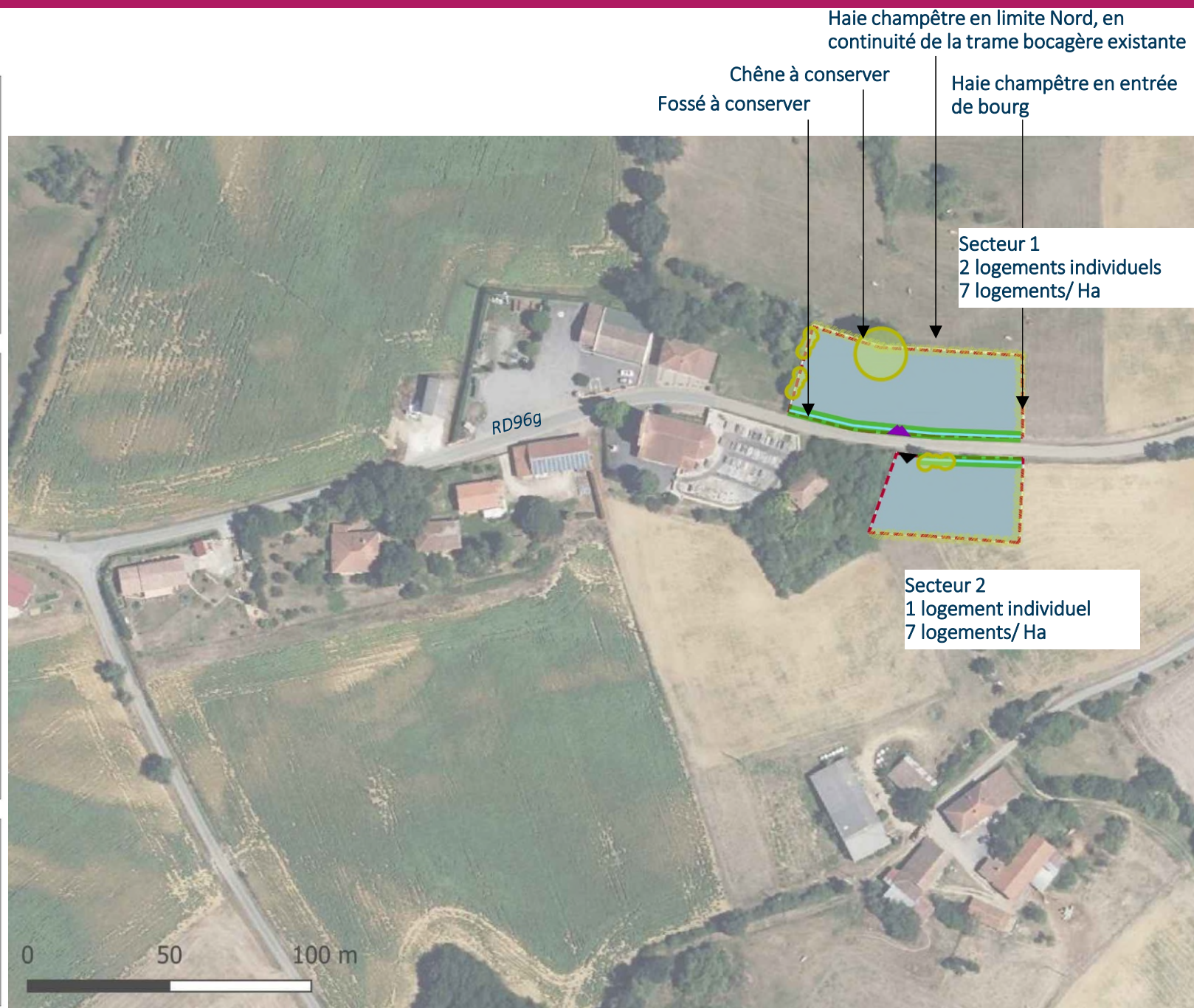
- Périmètre de l'OAP
- Fossé ou talus à conserver
- Végétation existante à conserver
- ◆ Patrimoine à préserver
- Muret existant à conserver

Principes de composition urbaine et paysagère

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

Formes urbaines

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



SECTEUR 1

- **Densité brute et nombre de logements**

Le secteur accueillera deux logements.

- **Accès et desserte**

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

- **Insertion paysagère et urbaine**

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

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

SECTEUR 2

- **Densité brute et nombre de logements**

Le secteur accueillera un logement.

- **Accès et desserte**

L'accès se fera depuis la RD96g.

- **Insertion paysagère et urbaine**

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

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

Éléments de contexte

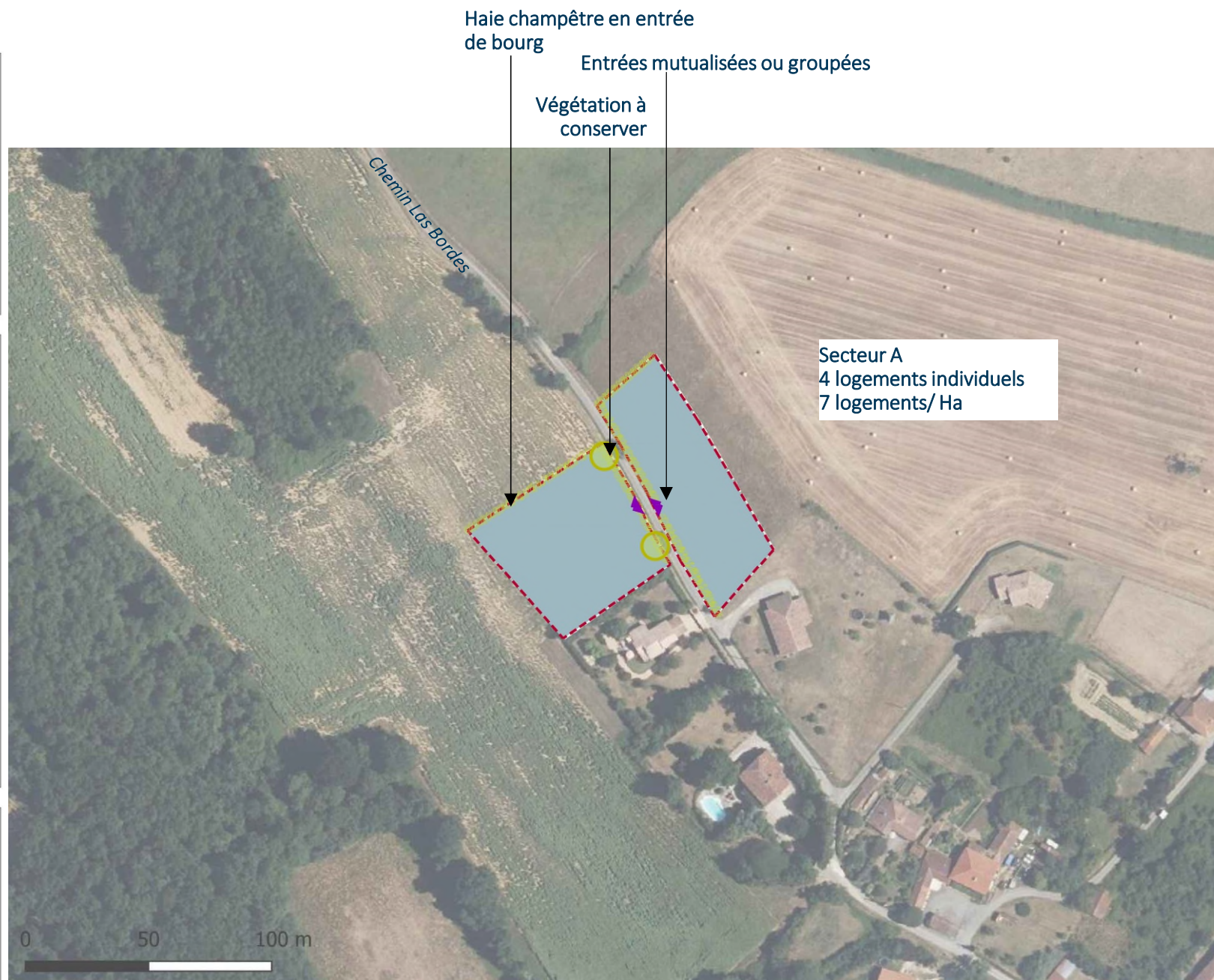
- Périmètre de l'OAP
- Fossé ou talus à conserver
- Végétation existante à conserver
- ◆ Patrimoine à préserver
- Muret existant à conserver

Principes de composition urbaine et paysagère

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

Formes urbaines

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



Éléments de contexte

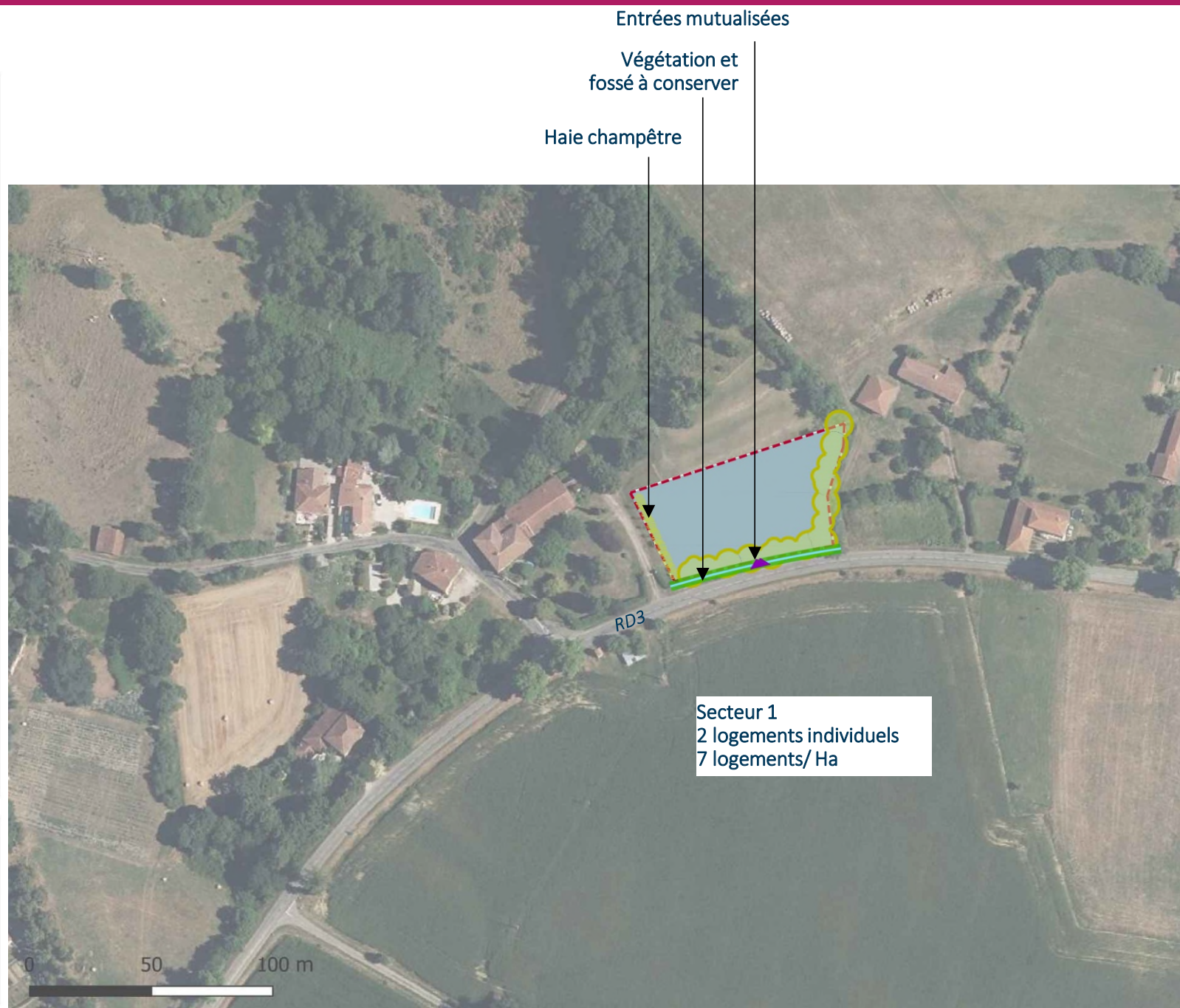
- Périmètre de l'OAP
- Fossé ou talus à conserver
- Végétation existante à conserver
- ◆ Patrimoine à préserver
- Muret existant à conserver

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 le Chemin Las Bordes et seront mutualisés ou groupés.

- **Formes urbaines**

Le secteur sera urbanisé sous la forme de logements individuels.

- **La gestion des eaux pluviales :**

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

- **Densité brute et nombre de logements**

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

- **Insertion paysagère et urbaine**

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

- D'implanter les constructions parallèlement ou perpendiculairement au Chemin Las Bordes
- De conserver les arbres existants identifiés sur le schéma d'aménagement.

2- Modalité d'ouverture à l'urbanisation

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

SECTEUR 1

- **Densité brute et nombre de logements**

Le secteur accueillera deux logements.

- **Accès et desserte**

Les accès se feront depuis la RD3 et seront mutualisés ou groupés.

- **Insertion paysagère et urbaine**

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

- D'implanter les constructions parallèlement ou perpendiculairement à la RD3
- De conserver le fossé le long de la RD3
- De préserver la végétation existante identifiée sur le schéma d'aménagement ; au contact de la végétation conservée, on privilégiera les clôtures légères, de type grillage sans soubassement maçonné.
- De planter une haie champêtre en limite Ouest afin de conforter la perception végétale du hameau.

Éléments de contexte

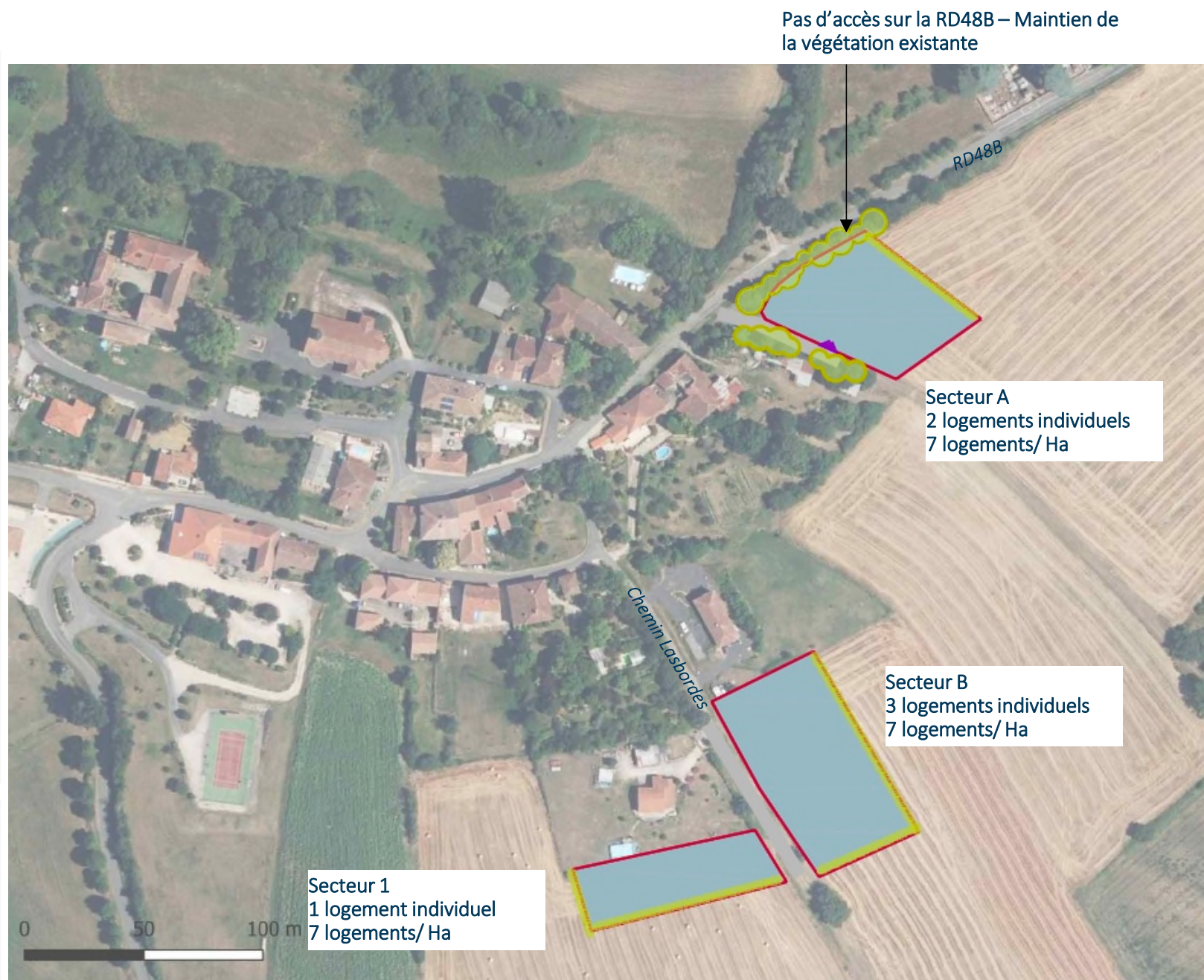
-  Périmètre de l'OAP
-  Fossé ou talus à conserver
-  Végétation existante à conserver
-  Patrimoine à préserver
-  Muret existant à conserver

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

- **Formes urbaines**

Le secteur sera urbanisé sous la forme de logements individuels.

- **La gestion des eaux pluviales :**

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

- **Densité brute et nombre de logements**

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

- **Insertion paysagère et urbaine**

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

- De conserver la végétation existante identifiée sur le schéma d'aménagement ; au contact de la végétation conservée, on privilégiera les clôtures légères, de type grillage sans soubassement maçonné
- De planter une haie champêtre en limite Nord-Est pour préserver la perception depuis la RD48B

2- Modalité d'ouverture à l'urbanisation

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

SECTEUR B

1- Organisation globale du site

- **Accès et desserte**

Les accès se feront depuis le Chemin Lasbordes.

- **Formes urbaines**

Le secteur sera urbanisé sous la forme de logements individuels.

- **La gestion des eaux pluviales :**

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

- **Densité brute et nombre de logements**

Le secteur représente une surface d'environ 0,4 ha. La densité moyenne recherchée sur cette zone est de 7 logements par hectare soit un potentiel de 3 logements.

- **Insertion paysagère et urbaine**

Afin d'intégrer les constructions dans le paysage du bourg, il s'agira de planter une haie champêtre en limite Est 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.

SECTEUR 1

- **Densité brute et nombre de logements**

Le secteur accueillera un logement.

- **Accès et desserte**

L'accès se fera depuis le Chemin Lasbordes.

- **Insertion paysagère et urbaine**

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

Éléments de contexte

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

Principes de composition urbaine et paysagère

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

Formes urbaines

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



SECTEUR 1

- **Densité brute et nombre de logements**

Le secteur accueillera deux logements.

- **Accès et desserte**

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

- **Insertion paysagère et urbaine**

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

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

Goudex – 7 logements / Ha

Éléments de contexte

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

Principes de composition urbaine et paysagère

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

Formes urbaines

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



SECTEUR 1

- Densité brute et nombre de logements

Le secteur accueillera deux logements.

- Accès et desserte

Les accès se feront depuis la RD96.

- Insertion paysagère et urbaine

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

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

SECTEUR 2

- Densité brute et nombre de logements

Le secteur accueillera deux logements.

- Accès et desserte

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

- Insertion paysagère et urbaine

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

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

Éléments de contexte

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

Principes de composition urbaine et paysagère

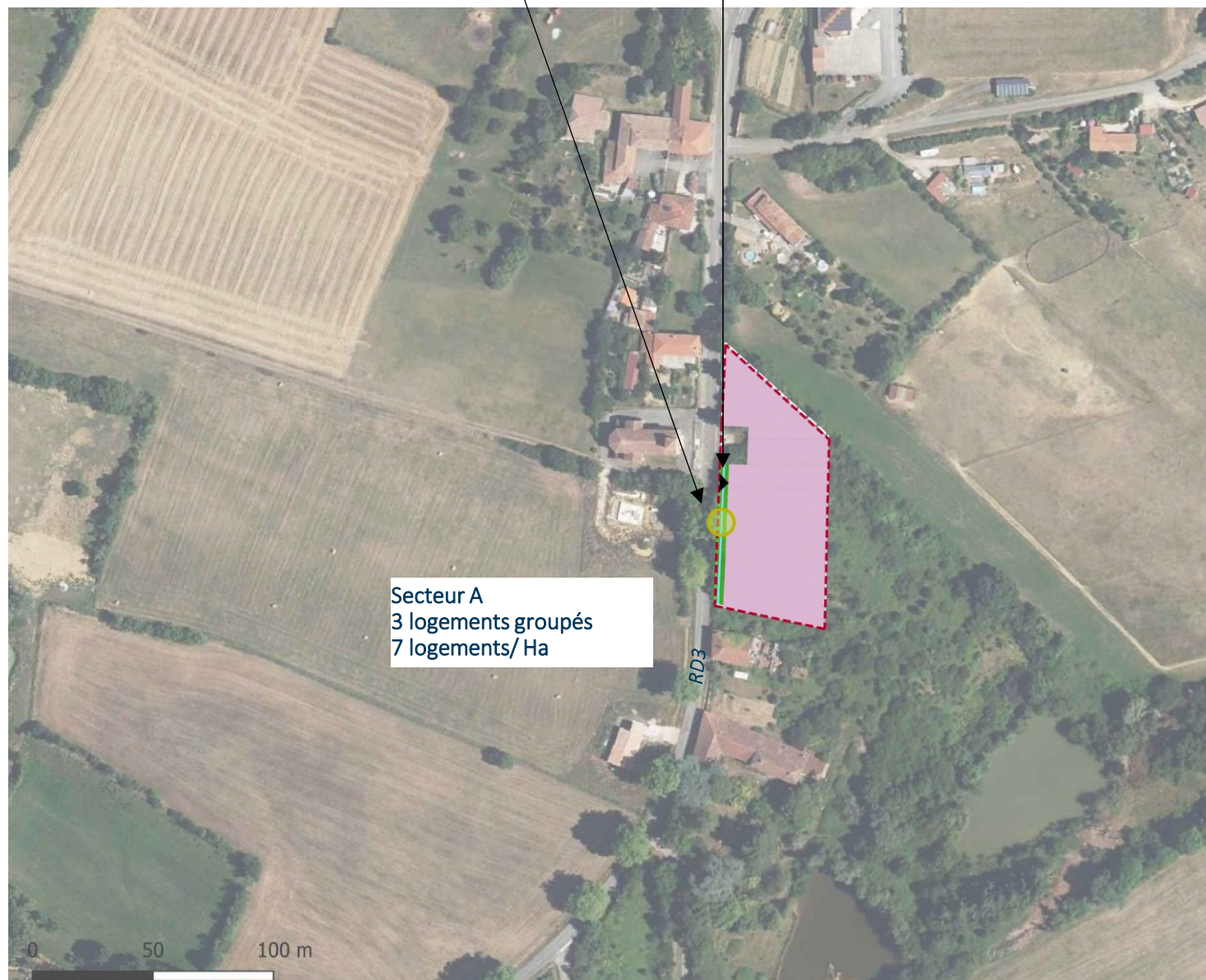
-  Voirie
-  Voie douce
-  Espaces verts
-  Espaces communs
-  Plantation d'arbres
-  Plantation de haie champêtre
-  Accès
-  Accès mutualisés ou groupés
-  Murets à créer

Formes urbaines

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

Préservation du fossé, des talus et de la végétation existante

Accès unique



Secteur A
 3 logements groupés
 7 logements/ Ha

SECTEUR A

1- Organisation globale du site

- **Accès et desserte**

Un accès unique sera autorisé sur la RD3.

- **Formes urbaines**

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

- **La gestion des eaux pluviales :**

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

- **Densité brute et nombre de logements**

Le secteur représente une surface d'environ 0,4 ha. La densité moyenne recherchée sur cette zone est de 7 logements par hectare soit un potentiel de 3 logements.

- **Insertion paysagère et urbaine**

Afin d'intégrer les constructions dans le paysage du bourg, il s'agira de préserver le fossé, les talus et la végétation existante le long de la RD3 ; au contact de ces structures paysagères, on privilégiera les clôtures légères, de type grillage sans soubassement maçonné, pouvant être doublées d'une haie.

2- Modalité d'ouverture à l'urbanisation

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

L'Isle en Dodon

Éléments de contexte

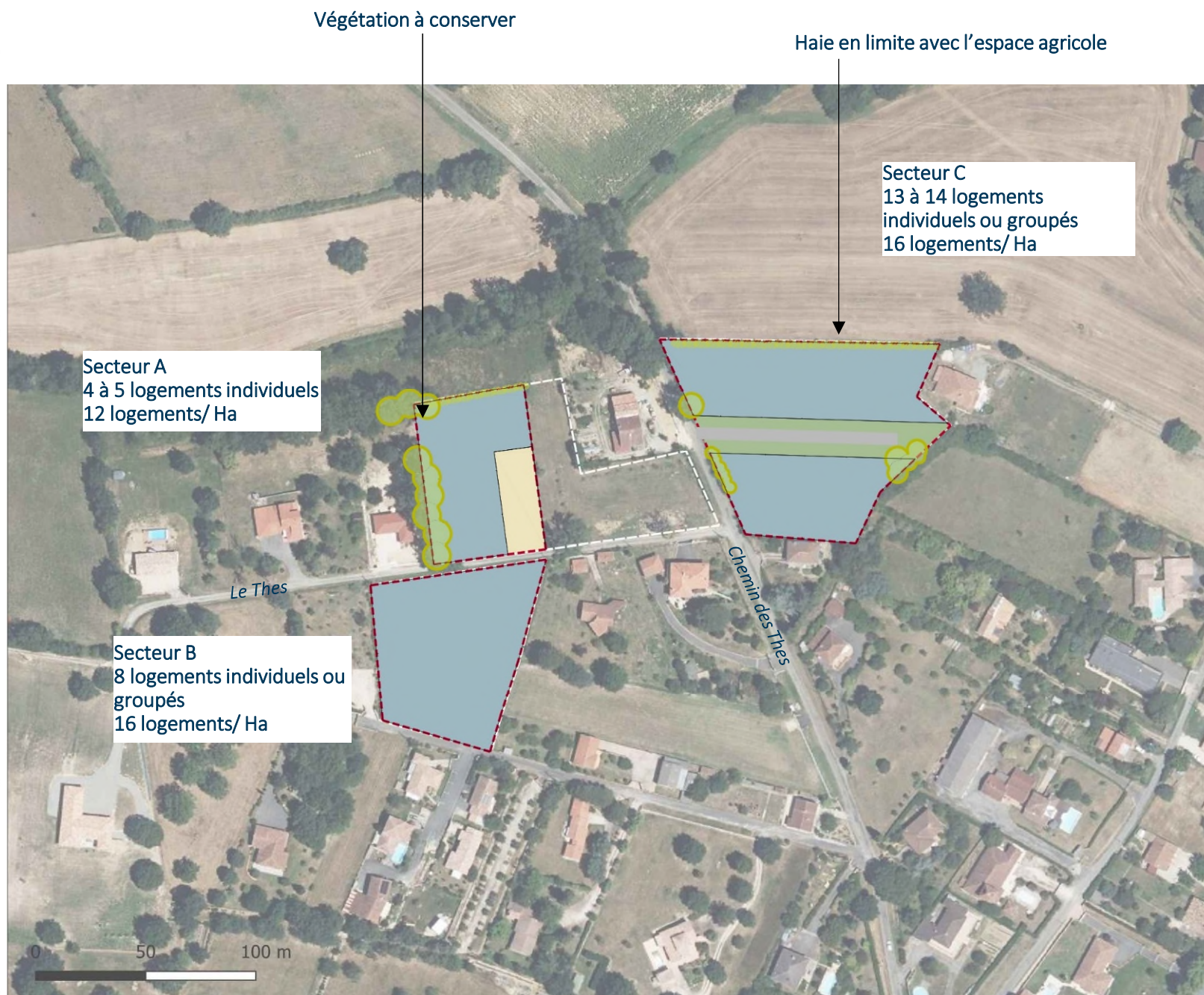
- Périmètre de l'OAP
- Fossé ou talus à conserver
- Végétation existante à conserver
- ◆ Patrimoine à préserver
- Muret existant à conserver

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



L'Isle en Dodon

Éléments de contexte

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

Principes de composition urbaine et paysagère

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

Formes urbaines

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



SECTEUR A

1- Organisation globale du site

- **Accès et desserte**

L'accès se fera par la création d'une cour accessible depuis le Chemin Le Thes, au Sud du secteur. Elle permettra de desservir les lots ainsi que le retournement des véhicules.

- **Formes urbaines**

Le secteur sera urbanisé sous la forme de logements individuels.

- **La gestion des eaux pluviales :**

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

- **Densité brute et nombre de logements**

Le secteur représente une surface d'environ 0,37 ha. La densité moyenne recherchée sur cette zone est de 12 logements par hectare soit un potentiel de 4 à 5 logements.

- **Insertion paysagère et urbaine**

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

- D'implanter les constructions parallèlement ou perpendiculairement au Chemin Le Thes
- De créer une placette de desserte, sur le modèle des cours rurales (en évitant le traitement routier de type enrobé + bordure) ; on recherchera l'utilisation de matériaux perméables.
- De conserver la végétation existante identifiée sur le schéma d'aménagement ; au contact de la végétation conservée, on privilégiera les clôtures légères, de type grillage sans soubassement maçonné.

2- Modalité d'ouverture à l'urbanisation

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

SECTEUR B

1- Organisation globale du site

- **Accès et desserte**

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

- **Formes urbaines**

Le secteur sera urbanisé sous la forme de logements individuels 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 0,47 ha. La densité moyenne recherchée sur cette zone est de 16 logements par hectare soit un potentiel de 8 logements.

- **Insertion paysagère et urbaine**

Afin d'intégrer les constructions dans le paysage du bourg, il s'agira d'implanter les constructions parallèlement ou perpendiculairement aux voies.

2- Modalité d'ouverture à l'urbanisation

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

SECTEUR C

1- Organisation globale du site

- **Accès et desserte**

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

- **Formes urbaines**

Le secteur sera urbanisé sous la forme de logements individuels 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 16 logements par hectare soit un potentiel de 13 à 14 logements.

- **Insertion paysagère et urbaine**

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

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

2- Modalité d'ouverture à l'urbanisation

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

SECTEUR D

1- Organisation globale du site

- **Accès et desserte**

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

- **Formes urbaines**

Le secteur sera urbanisé sous la forme de logements individuels 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 0,37 ha. La densité moyenne recherchée sur cette zone est de 16 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 :

- D'implanter les constructions parallèlement ou perpendiculairement à la voie de desserte
- De maintenir un recul végétalisé de 15 mètres de l'axe de la RD17 afin de conserver l'alignement de platanes
- De conserver la végétation en limite Sud du secteur ; au contact de la végétation conservée, on privilégiera les clôtures légères, de type grillage sans soubassement maçonné

2- Modalité d'ouverture à l'urbanisation

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

PROGRAMMATION DU DEVELOPPEMENT DE L'URBANISATION

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

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

Végétation à conserver

Haie en limite avec l'espace agricole

Fossé et talus à préserver

Éléments de contexte

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

Principes de composition urbaine et paysagère

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

Formes urbaines

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



SECTEUR 1

- **Densité brute et nombre de logements**

Le secteur accueillera deux logements.

- **Accès et desserte**

Les accès se feront depuis la RD90.

- **Insertion paysagère et urbaine**

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

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

SECTEUR 2

- **Densité brute et nombre de logements**

Le secteur accueillera deux logements.

- **Accès et desserte**

Les accès se feront depuis la RD90.

- **Insertion paysagère et urbaine**

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

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

Éléments de contexte

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

Principes de composition urbaine et paysagère

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

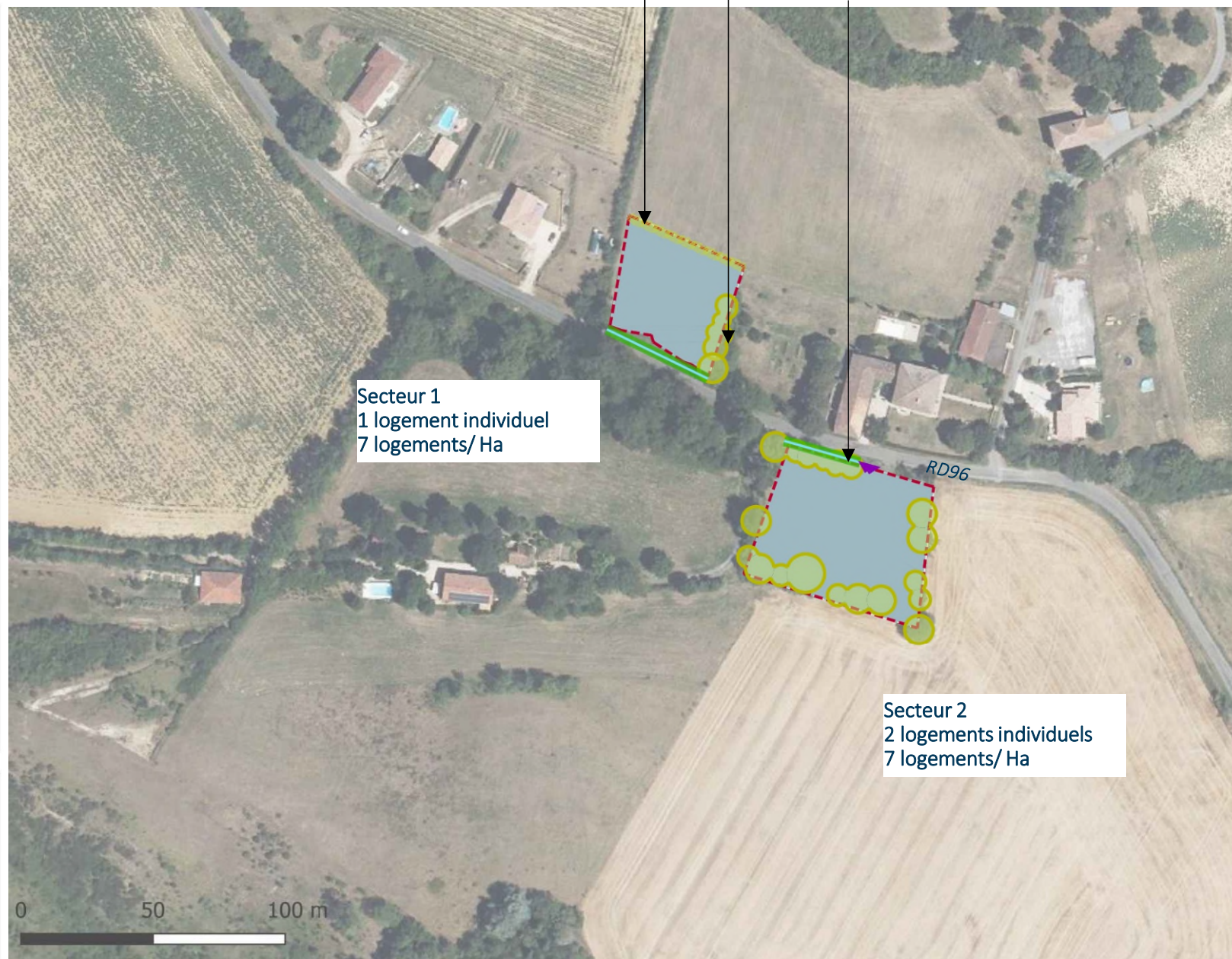
Formes urbaines

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

Haie en limite avec l'espace agricole

Végétation à conserver

Fossé, végétation et talus à préserver



Secteur 1
1 logement individuel
7 logements/ Ha

Secteur 2
2 logements individuels
7 logements/ Ha

SECTEUR 1

- **Densité brute et nombre de logements**

Le secteur accueillera un logement.

- **Accès et desserte**

L' accès se fera depuis la RD96.

- **Insertion paysagère et urbaine**

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

- De conserver le fossé en limite Sud ; à l'arrière du fossé, on privilégiera les clôtures légères, de type grillage sans soubassement maçonné pouvant être doublées d'une haie
- De préserver la végétation existante identifiée sur le schéma d'aménagement ; au contact de la végétation conservée, on privilégiera les clôtures légères, de type grillage sans soubassement maçonné
- De planter une haie champêtre en limite Nord, en transition avec l'espace agricole

SECTEUR 2

- **Densité brute et nombre de logements**

Le secteur accueillera deux logements.

- **Accès et desserte**

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

- **Insertion paysagère et urbaine**

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

- De préserver le fossé, la végétation et le talus en bordure de la RD96 ; à l'arrière du fossé, on privilégiera les clôtures légères, de type grillage sans soubassement maçonné
- De préserver la végétation existante identifiée sur le schéma d'aménagement ; au contact de la végétation conservée, on privilégiera les clôtures légères, de type grillage sans soubassement maçonné.

Éléments de contexte

-  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

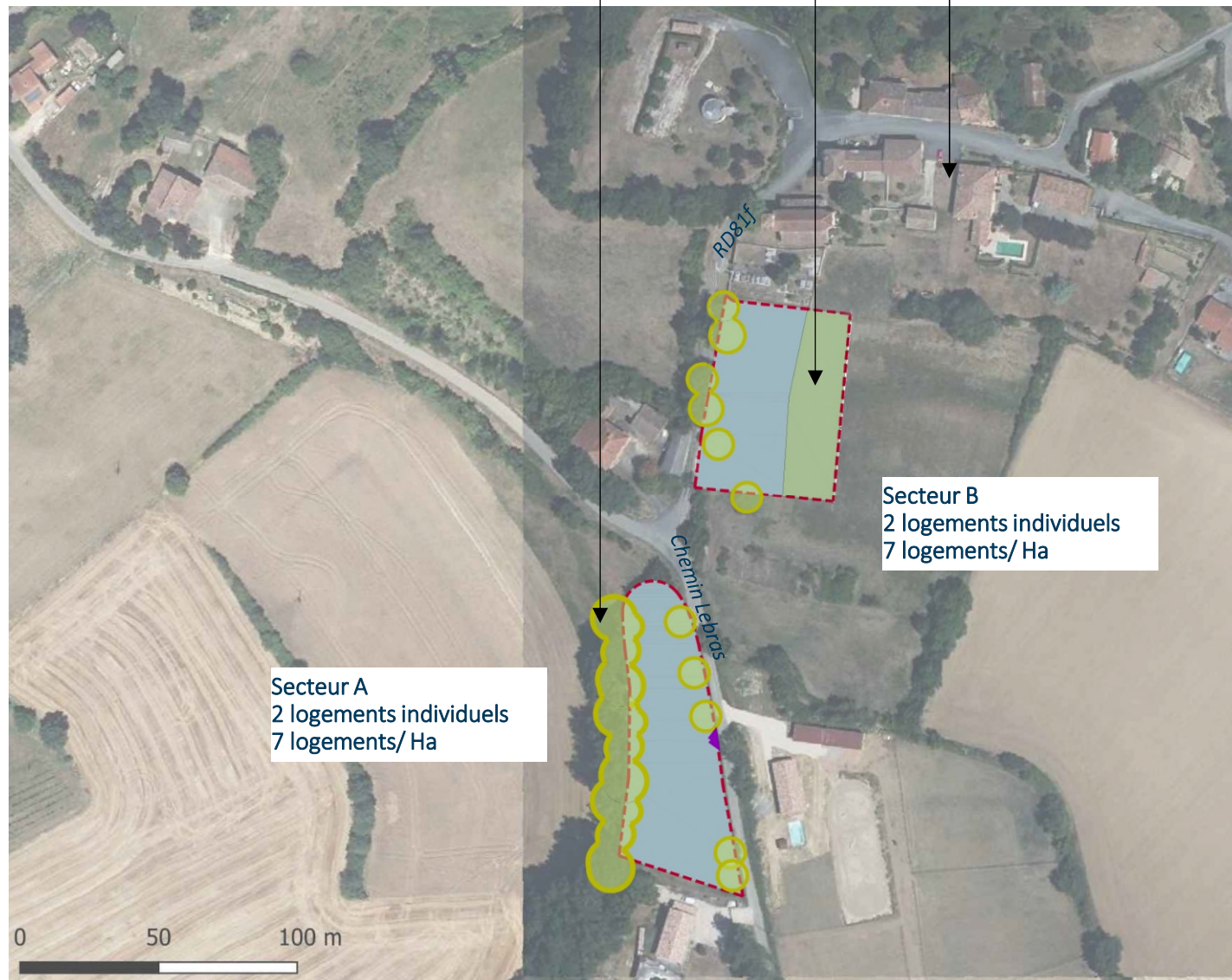
Formes urbaines

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

Végétation à conserver

Zone de jardins
non constructible

Bourg sur la crête (vue à
préserver)



SECTEUR A

1- Organisation globale du site

- **Accès et desserte**

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

- **Formes urbaines**

Le secteur sera urbanisé sous la forme de logements individuels.

- **La gestion des eaux pluviales :**

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

- **Densité brute et nombre de logements**

Le secteur représente une surface d'environ 0,33 ha. La densité moyenne recherchée sur cette zone est de 7 logements par hectare soit un potentiel de 2 logements.

- **Insertion paysagère et urbaine**

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

- D'implanter les constructions parallèlement ou perpendiculairement au Chemin Lebras
- De conserver la végétation identifiée sur le schéma d'aménagement ; au contact de la végétation conservée, on privilégiera les clôtures légères, de type grillage sans soubassement maçonné

2- Modalité d'ouverture à l'urbanisation

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

SECTEUR B

1- Organisation globale du site

- **Accès et desserte**

Les accès se feront par la RD81f.

- **Formes urbaines**

Le secteur sera urbanisé sous la forme de logements individuels.

- **La gestion des eaux pluviales :**

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

- **Densité brute et nombre de logements**

Le secteur représente une surface d'environ 0,33 ha. La densité moyenne recherchée sur cette zone est de 7 logements par hectare soit un potentiel de 2 logements.

- **Insertion paysagère et urbaine**

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

- D'implanter les constructions parallèlement ou perpendiculairement à la RD81f
- D'implanter les constructions en partie Ouest, afin de maintenir une zone de jardins à l'arrière, préservant la vue sur le bourg en crête
- De conserver la végétation identifiée sur le schéma d'aménagement ; au contact de la végétation conservée, on privilégiera les clôtures légères, de type grillage sans soubassement maçonné

2- Modalité d'ouverture à l'urbanisation

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

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 seconde 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.

Éléments de contexte

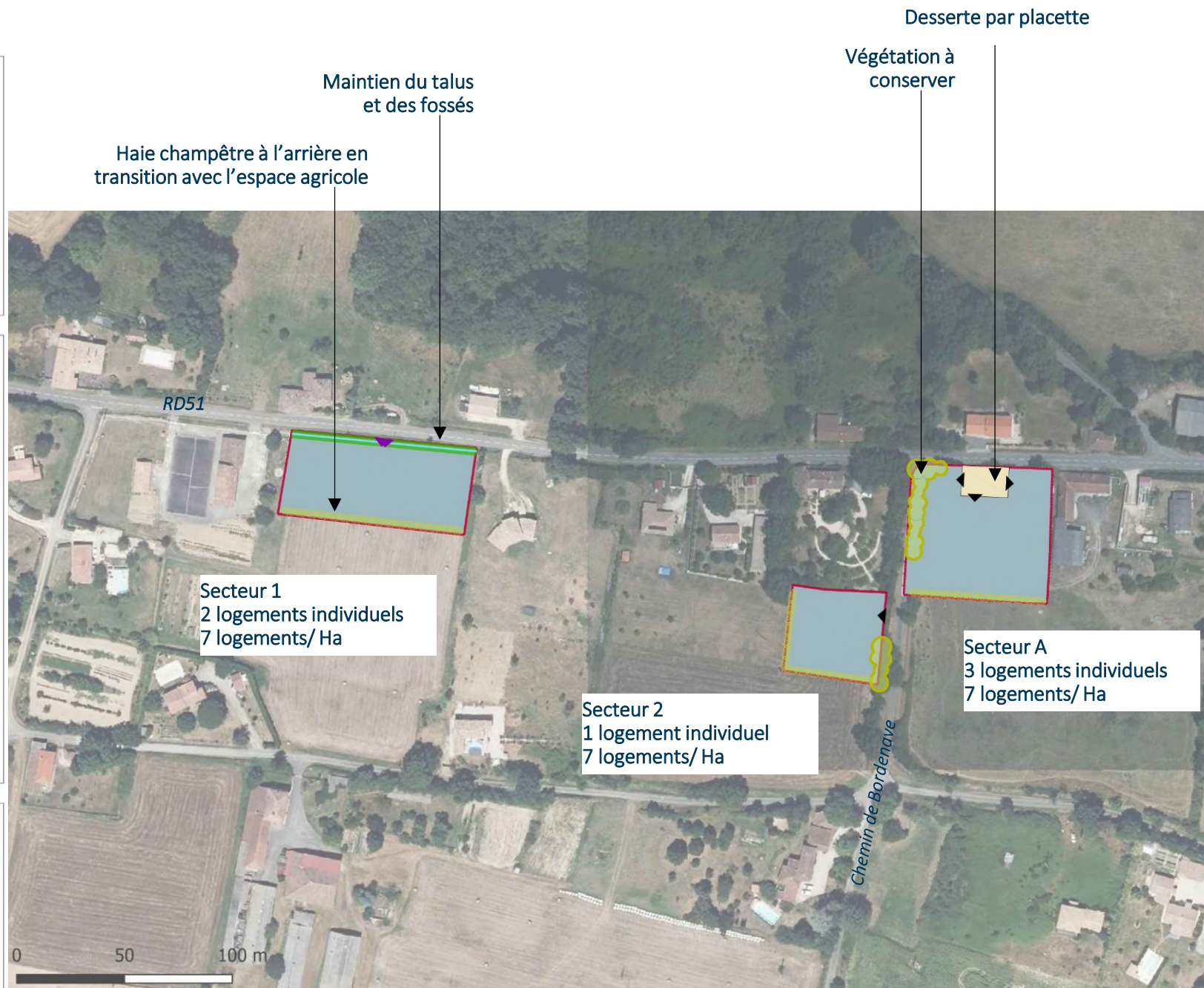
- Périmètre de l'OAP
- Fossé ou talus à conserver
- Végétation existante à conserver
- ◆ Patrimoine à préserver
- Muret existant à conserver

Principes de composition urbaine et paysagère

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

Formes urbaines

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



SECTEUR A

1- Organisation globale du site

- **Accès et desserte**

Les accès se feront par la création d'une placette, accessible par RD51.

- **Formes urbaines**

Le secteur sera urbanisé sous la forme de logements individuels.

- **La gestion des eaux pluviales :**

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

- **Densité brute et nombre de logements**

Le secteur représente une surface d'environ 0,4 ha. La densité moyenne recherchée sur cette zone est de 7 logements par hectare soit un potentiel de 3 logements.

- **Insertion paysagère et urbaine**

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

- D'implanter les constructions parallèlement ou perpendiculairement à la RD51
- De conserver la végétation identifiée sur le schéma d'aménagement ; au contact de la végétation conservée, on privilégiera les clôtures légères, de type grillage sans soubassement maçonné
- De planter une haie champêtre en limite Sud, en transition avec l'espace agricole

2- Modalité d'ouverture à l'urbanisation

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

SECTEUR 1

- **Densité brute et nombre de logements**

Le secteur accueillera deux logements.

- **Accès et desserte**

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

- **Insertion paysagère et urbaine**

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

- De préserver le fossé et le talus en bordure de la RD51 ; à l'arrière du fossé, on privilégiera les clôtures légères, de type grillage sans soubassement maçonné pouvant être doublées d'une haie
- De planter une haie champêtre en limite Sud, en transition avec l'espace agricole

SECTEUR 2

- **Densité brute et nombre de logements**

Le secteur accueillera un logement.

- **Accès et desserte**

L'accès se fera depuis le Chemin de Bordenave.

- **Insertion paysagère et urbaine**

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

- De préserver la végétation identifiée sur le schéma d'aménagement ; au contact de la végétation existante conservée, on privilégiera les clôtures légères, de type grillage sans soubassement maçonné
- De planter une haie champêtre en limite Sud et Ouest, en transition avec l'espace agricole

Éléments de contexte

- 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

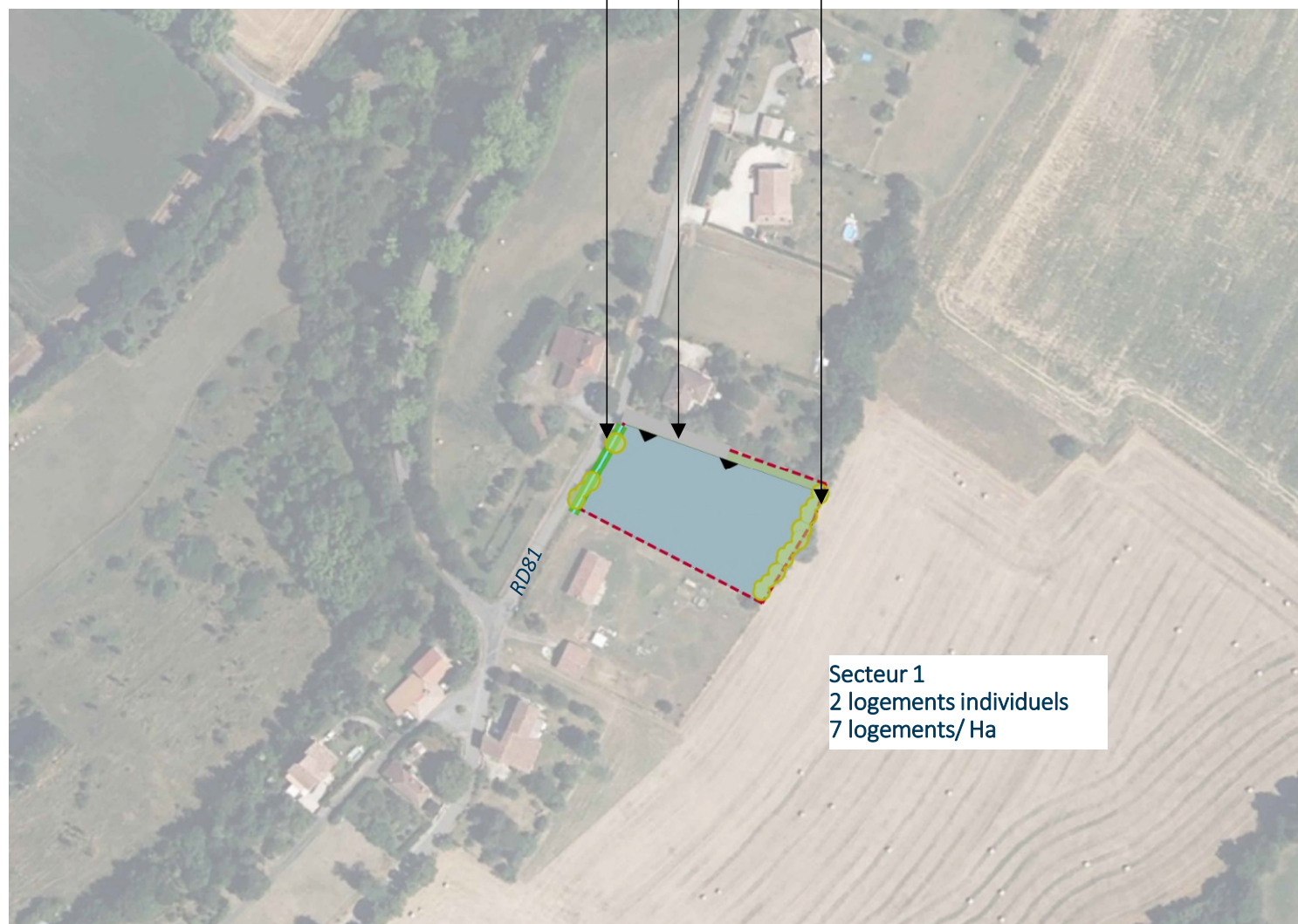
Formes urbaines

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

Fossé et végétation
conservée

Végétation à conserver

Accès par chemin
existant



Secteur 1
2 logements individuels
7 logements/ Ha

SECTEUR 1

- **Densité brute et nombre de logements**

Le secteur accueillera deux logements.

- **Accès et desserte**

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

- **Insertion paysagère et urbaine**

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

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

Montesquieu Guittaut

Éléments de contexte

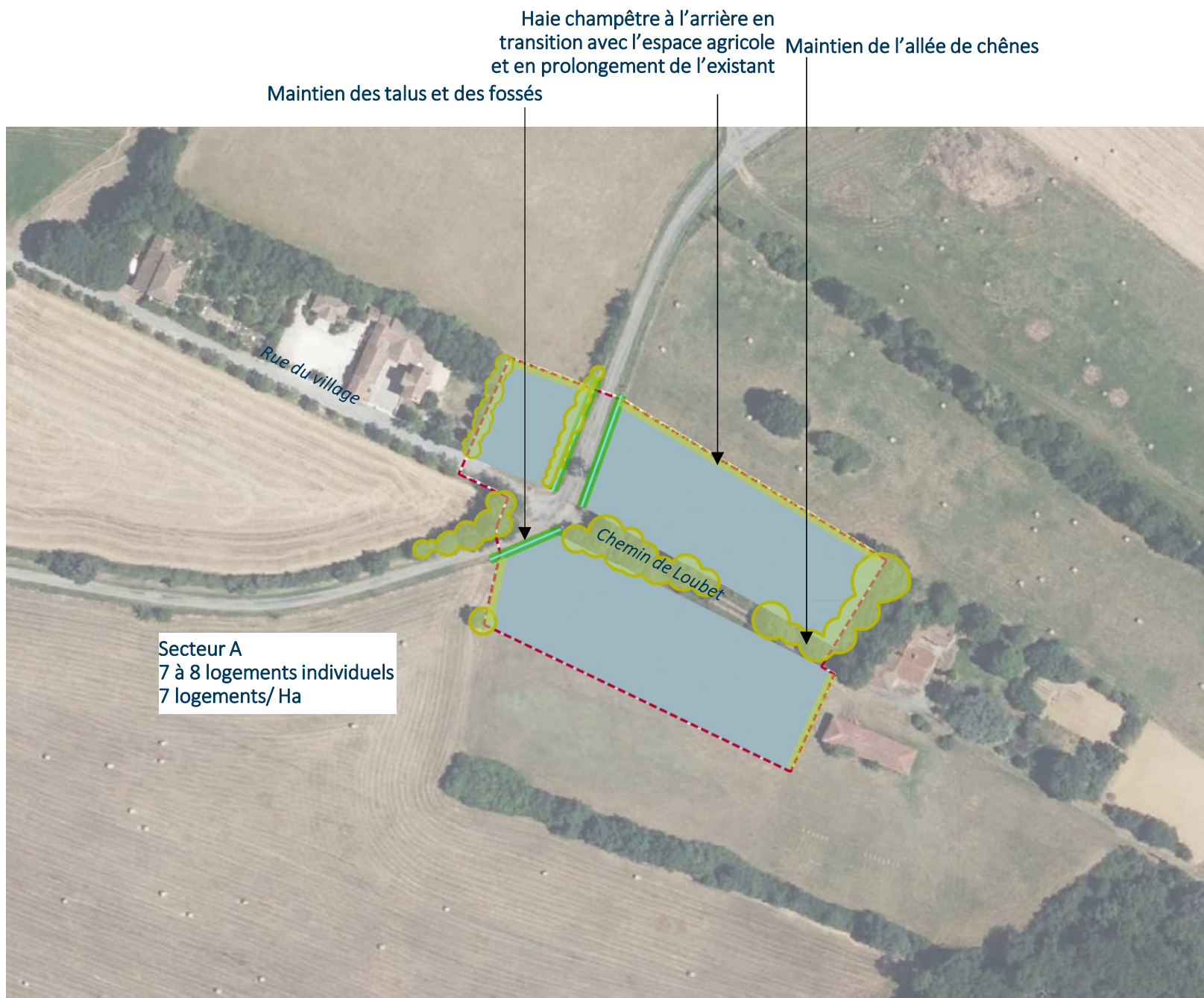
- Périmètre de l'OAP
- Fossé ou talus à conserver
- Végétation existante à conserver
- ◆ Patrimoine à préserver
- Muret existant à conserver

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

- **Formes urbaines**

Le secteur sera urbanisé sous la forme de logements individuels.

- **La gestion des eaux pluviales :**

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

- **Densité brute et nombre de logements**

Le secteur représente une surface d'environ 1,1 ha. La densité moyenne recherchée sur cette zone est de 7 logements par hectare soit un potentiel de 7 à 8 logements.

- **Insertion paysagère et urbaine**

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

- D'implanter les constructions parallèlement ou perpendiculairement à la Rue du Village ou au Chemin de Loubet
- De conserver les fossés, talus et la végétation existante identifiée sur le schéma d'aménagement ; au contact de ces structures, on privilégiera les clôtures légères, de type grillage sans soubassement maçonné
- De planter une haie champêtre en limite Nord, en transition avec l'espace agricole et en continuité de l'existant.

2- Modalité d'ouverture à l'urbanisation

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

Éléments de contexte

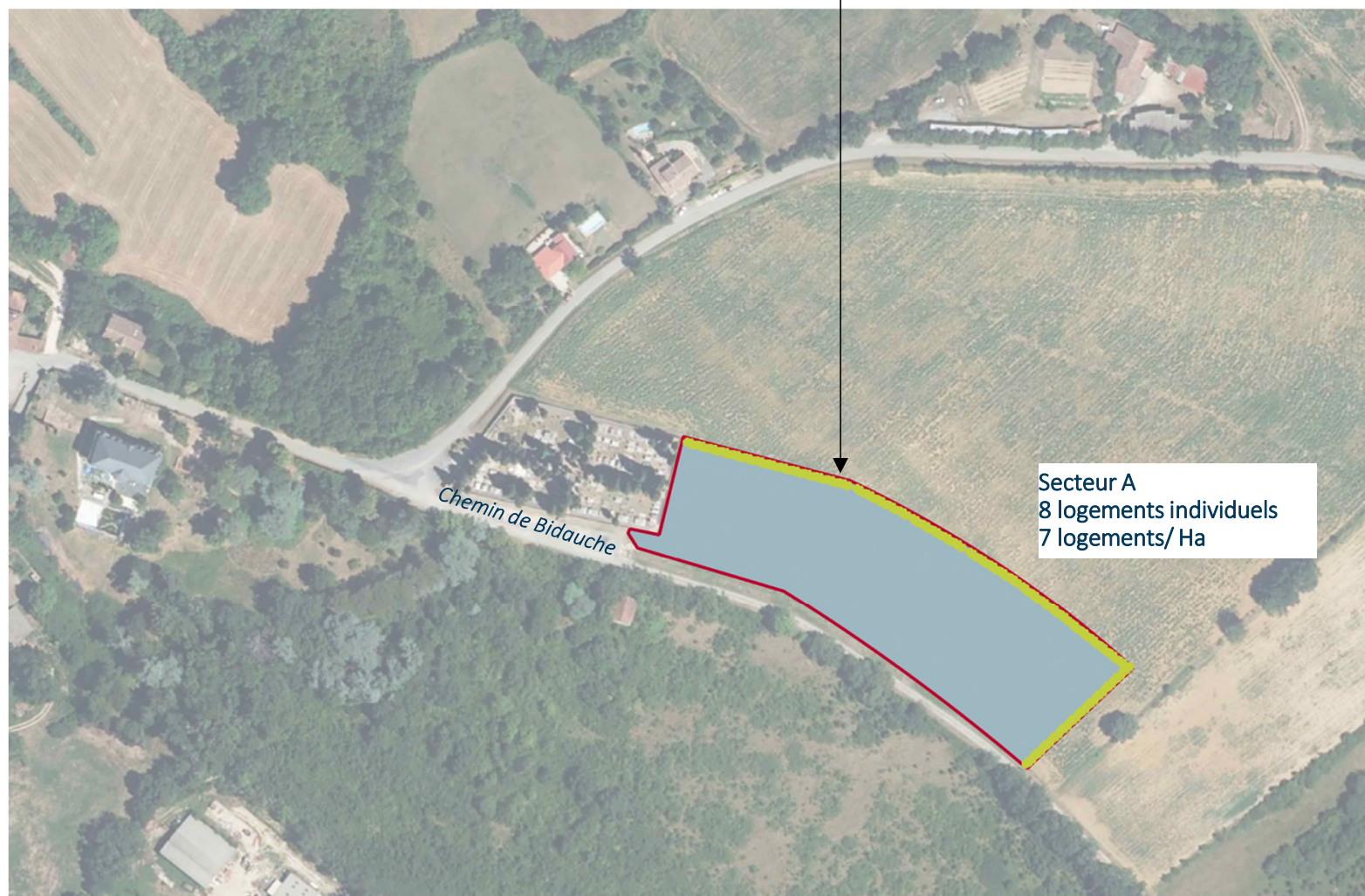
- Périmètre de l'OAP
- Fossé ou talus à conserver
- Végétation existante à conserver
- ◆ Patrimoine à préserver
- Muret existant à conserver

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 logements sont accessibles directement depuis le Chemin de Bidauche.

- **Formes urbaines**

Le secteur sera urbanisé sous la forme de logements individuels.

- **La gestion des eaux pluviales :**

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

- **Densité brute et nombre de logements**

Le secteur représente une surface d'environ 1,1 ha. La densité moyenne recherchée sur cette zone est de 7 logements par hectare soit un potentiel de 7 à 8 logements.

- **Insertion paysagère et urbaine**

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

2- Modalité d'ouverture à l'urbanisation

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

Éléments de contexte

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

Principes de composition urbaine et paysagère

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

Formes urbaines

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

Haie champêtre en entrée de bourg

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



Secteur 1
2 logements individuels
7 logements/Ha

0 50 100 m

SECTEUR 1

- **Densité brute et nombre de logements**

Le secteur accueillera deux logements.

- **Accès et desserte**

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

- **Insertion paysagère et urbaine**

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

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

Haie champêtre en entrée de bourg

Mutualisation des accès

Maintien de la végétation existante

Éléments de contexte

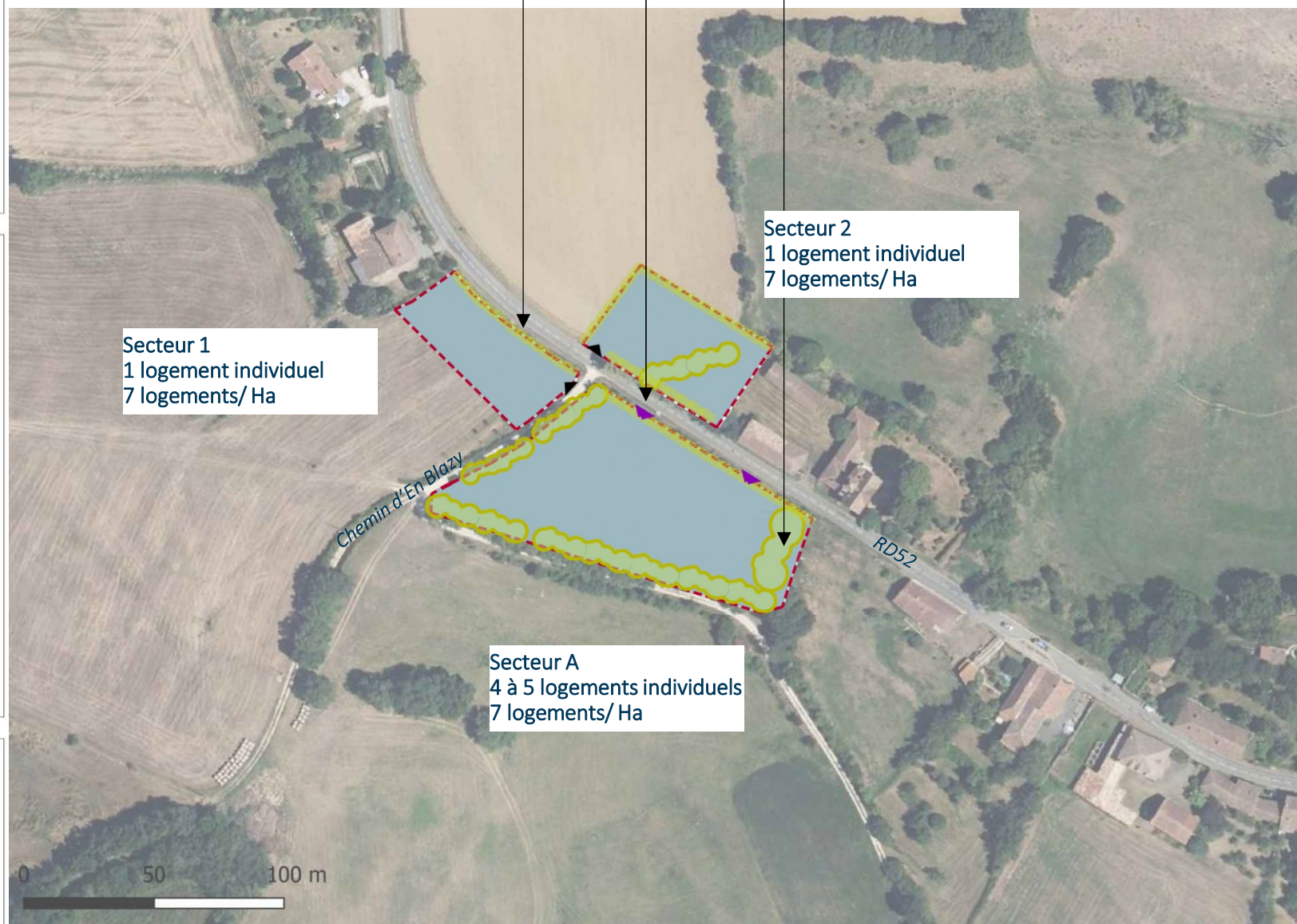
- Périmètre de l'OAP
- Fossé ou talus à conserver
- Végétation existante à conserver
- ◆ Patrimoine à préserver
- Muret existant à conserver

Principes de composition urbaine et paysagère

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

Formes urbaines

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



SECTEUR A

1- Organisation globale du site

- **Accès et desserte**

Les accès se feront depuis la RD52 et seront mutualisés ou groupés.

- **Formes urbaines**

Le secteur sera urbanisé sous la forme de logements individuels.

- **La gestion des eaux pluviales :**

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

- **Densité brute et nombre de logements**

Le secteur représente une surface d'environ 0,65 ha. La densité moyenne recherchée sur cette zone est de 7 logements par hectare soit un potentiel de 4 à 5 logements.

- **Insertion paysagère et urbaine**

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

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

2- Modalité d'ouverture à l'urbanisation

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

SECTEUR 1

- Densité brute et nombre de logements

Le secteur accueillera un logement.

- Accès et desserte

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

- Insertion paysagère et urbaine

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

SECTEUR 2

- Densité brute et nombre de logements

Le secteur accueillera un logement.

- Accès et desserte

L'accès se fera par la RD52, au droit de l'accès existant.

- Insertion paysagère et urbaine

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

- De conserver la végétation existante identifiée sur le schéma d'aménagement
- De planter une haie champêtre en limite Ouest, Nord et Sud afin de renforcer la perception végétale du village et de prolonger les structures végétales existantes.

Éléments de contexte

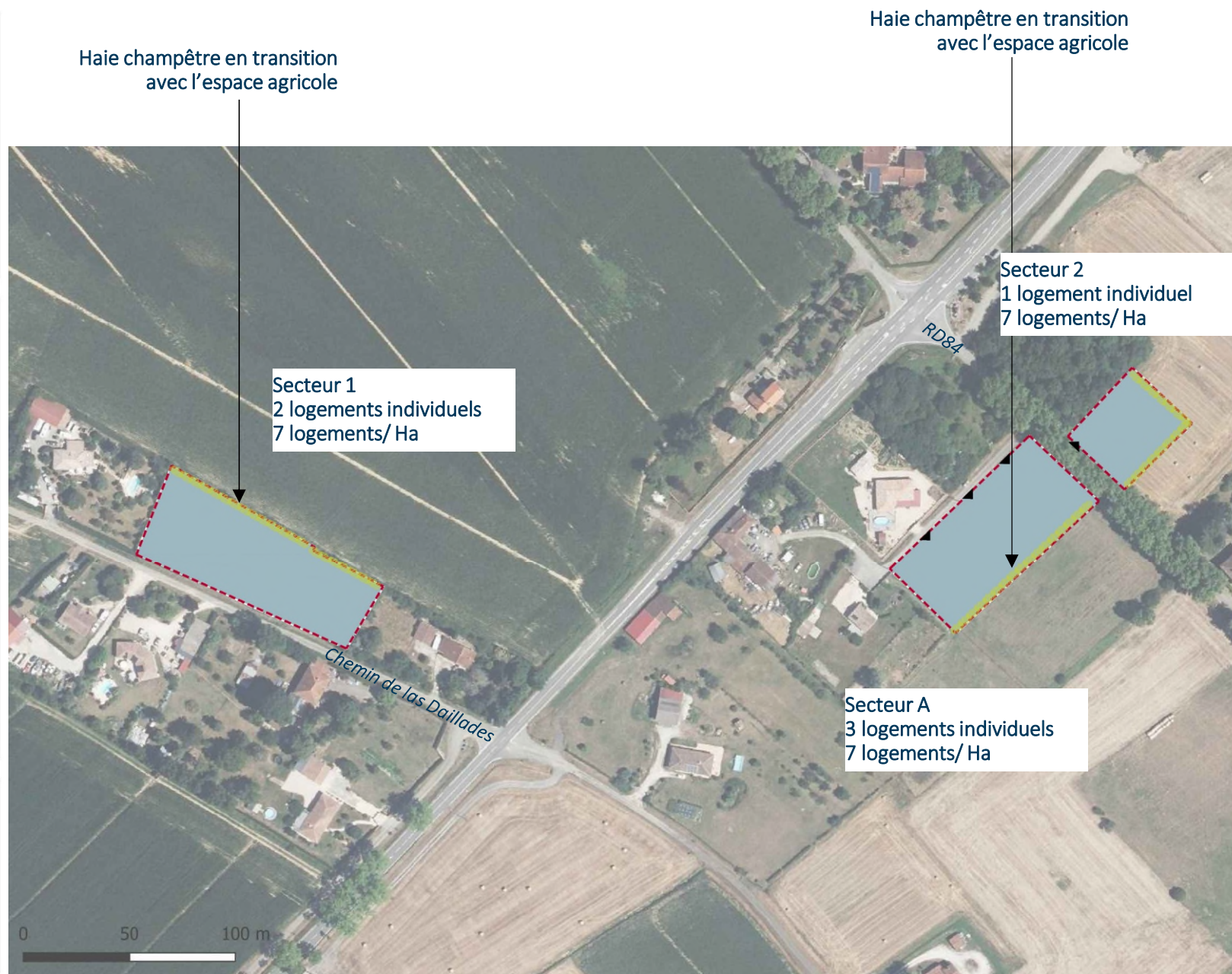
- Périmètre de l'OAP
- Fossé ou talus à conserver
- Végétation existante à conserver
- ✦ Patrimoine à préserver
- Muret existant à conserver

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 le chemin existant au Nord-Ouest du secteur.

- **Formes urbaines**

Le secteur sera urbanisé sous la forme de logements individuels.

- **La gestion des eaux pluviales :**

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

- **Densité brute et nombre de logements**

Le secteur représente une surface d'environ 0,4 ha. La densité moyenne recherchée sur cette zone est de 7 logements par hectare soit un potentiel de 3 logements.

- **Insertion paysagère et urbaine**

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

2- Modalité d'ouverture à l'urbanisation

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

SECTEUR 1

- **Densité brute et nombre de logements**

Le secteur accueillera deux logements.

- **Accès et desserte**

L'accès se fera par le Chemin de las Daillades

- **Insertion paysagère et urbaine**

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

SECTEUR 2

- **Densité brute et nombre de logements**

Le secteur accueillera un logement.

- **Accès et desserte**

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

- **Insertion paysagère et urbaine**

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



cœur & coteaux
COMMINGES
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES

Communauté de Communes Cœur & Coteaux Comminges



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

Éléments de contexte

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

Principes de composition urbaine et paysagère

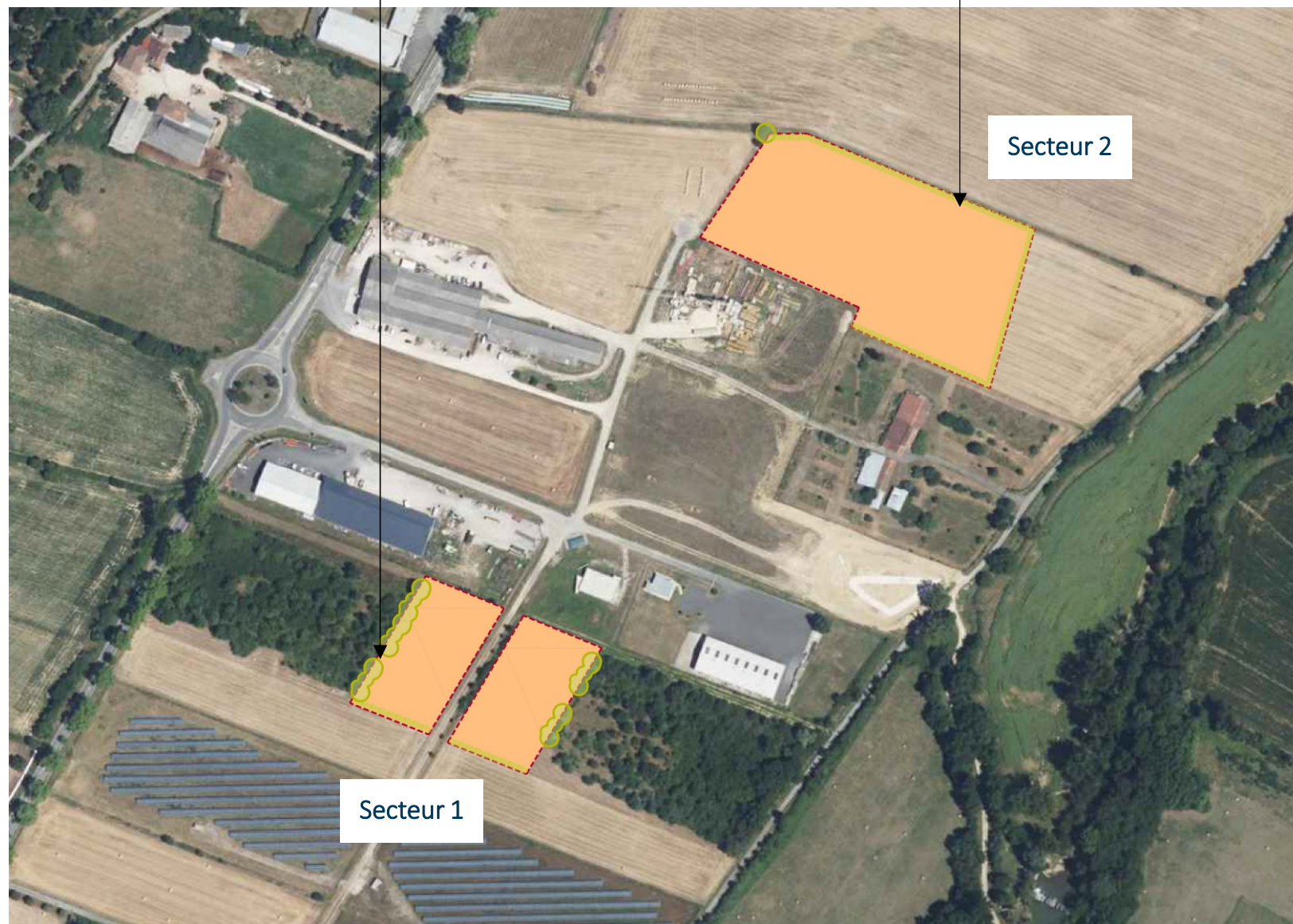
- Voirie
- Voie douce
- Espaces verts
- Espaces communs
- Plantation d'arbres
- Plantation de haie champêtre
- ▶ Accès
- ▶ Accès mutualisés ou groupés
- Murets à créer

Formes urbaines

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

Végétation à conserver en limite

Haie champêtre à planter en limite avec les espaces agricoles



SECTEUR 1

- **Accès et desserte**

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

- **La gestion des eaux pluviales :**

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

- **Insertion paysagère et urbaine**

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

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

SECTEUR 2

- **Accès et desserte**

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

- **La gestion des eaux pluviales :**

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

- **Insertion paysagère et urbaine**

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

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

Préconisations pour les essences végétales

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 – *Citysus 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'Autan : https://www.arbresetpaysagesdautan.fr/IMG/pdf/livret_paysage_final_web.pdf)

Essences locales :

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

Essences adoptées :

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