



cœur & coteaux
COMMINGES
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES

Communauté de Communes Cœur & Coteaux Comminges



Pièce 3B

Orientations d'Aménagement et de Programmation OAP Sectorielles - CŒUR ET PLAINE DE GARONNE

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 » - CŒUR ET PLAINE DE GARONNE

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

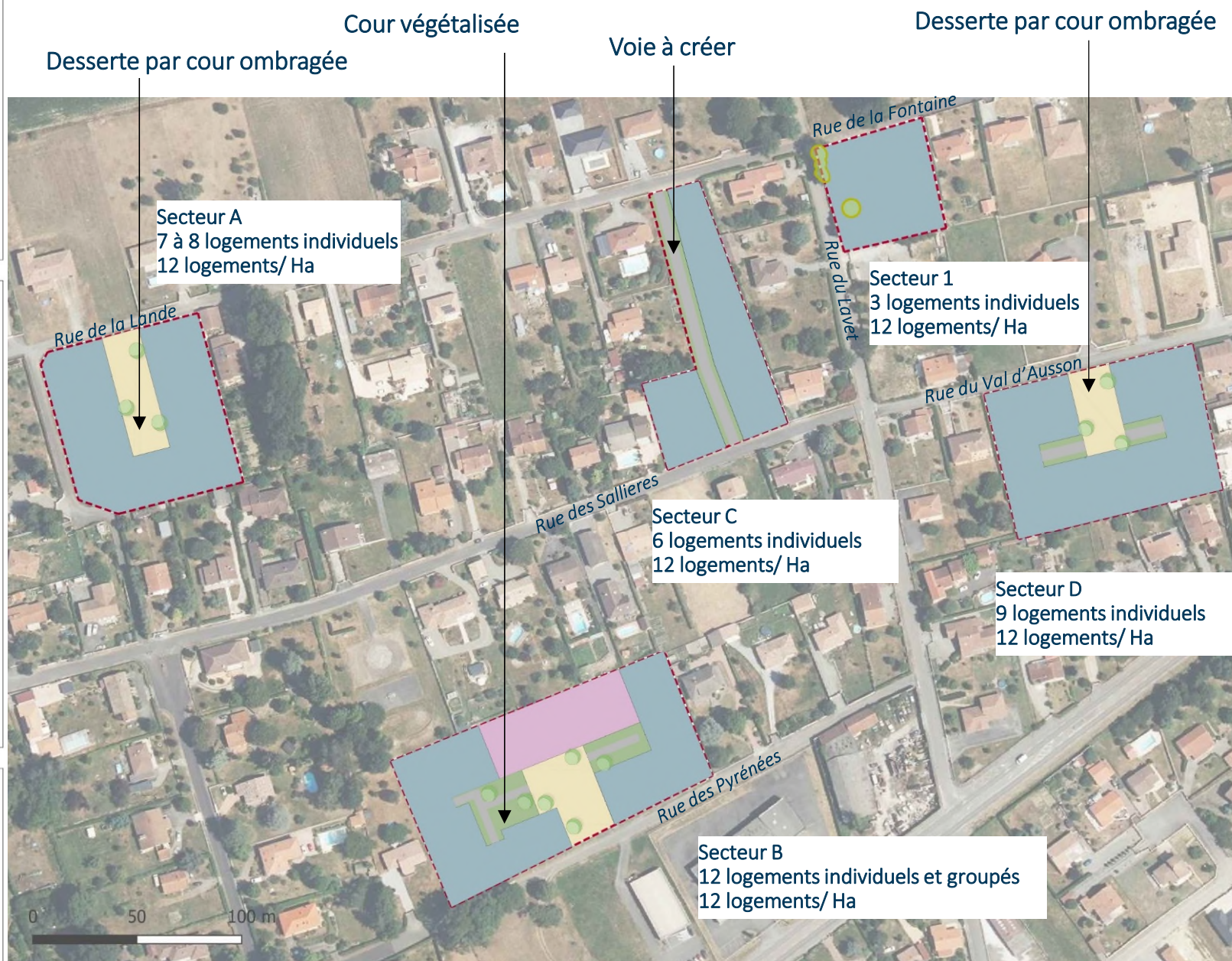
- Périmètre de l'OAP
- Fossé ou talus à conserver
- Végétation existante à conserver
- ◆ Patrimoine à préserver
- Muret existant à conserver

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



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

Pas d'entrée / sortie sur la RD
Recul végétalisé



SECTEUR A

1- Organisation globale du site

- **Accès et desserte**

L'accès se fera par la création d'une cour accessible depuis la Rue de la Lande. 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 0,64 ha. La densité moyenne recherchée sur cette zone est de 12 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 de la Lande
- 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.
- D'ombrager la placette avec des arbres d'essences locales.

2- Modalité d'ouverture à l'urbanisation

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

SECTEUR B

1- Organisation globale du site

- **Accès et desserte**

L'accès se fera par la création d'une cour accessible depuis la Rue des Pyrénées. Elle permettra de desservir les lots ainsi que le retournement des véhicules.

- **Formes urbaines**

Le secteur sera urbanisé sous la forme de logements individuels et de logements 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 0,96 ha. La densité moyenne recherchée sur cette zone est de 12 logements par hectare soit un potentiel de 12 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 des Pyrénées
- De créer une placette en partie centrale (en évitant le traitement routier de type enrobé + bordure) ; on recherchera l'utilisation de matériaux perméables. Elle se prolongera par des cours de desserte à dominante végétale, comme représenté sur le schéma d'aménagement. Les larges bas-cotés végétalisés permettront d'infiltrer les eaux pluviales
- D'ombrager les placettes avec des arbres d'essences locales.

2- Modalité d'ouverture à l'urbanisation

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

3- Mixité sociale

L'opération devra prévoir la réalisation *a minima* d'un logement locatif social.

SECTEUR C

1- Organisation globale du site

- **Accès et desserte**

L'accès se fera par la création d'une voie reliant la Rue de la Lande à la Rue des Sallieres.

- **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 0,48 ha. La densité moyenne recherchée sur cette zone est de 12 logements par hectare soit un potentiel de 6 logements.

- **Insertion paysagère et urbaine**

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

- D'implanter les constructions parallèlement ou perpendiculairement à la voie centrale créée
- De border la chaussée par de larges espaces végétalisés, qui pourront permettre d'infiltrer les eaux pluviales

2- Modalité d'ouverture à l'urbanisation

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

SECTEUR D

1- Organisation globale du site

- **Accès et desserte**

L'accès se fera par la création d'une cour accessible depuis la Rue du Val d'Ausson. Elle permettra de desservir les lots ainsi que le retournement des véhicules.

- **Formes urbaines**

Le secteur sera urbanisé sous la forme de logements individuels et de logements 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 0,71 ha. La densité moyenne recherchée sur cette zone est de 12 logements par hectare soit un potentiel de 8 à 9 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 Val d'Ausson
- De créer une placette en partie centrale (en évitant le traitement routier de type enrobé + bordure) ; on recherchera l'utilisation de matériaux perméables. Elle se prolongera par des cours de desserte à dominante végétale, comme représenté sur le schéma d'aménagement. Les larges bas-côtés végétalisés permettront d'infiltrer les eaux pluviales
- D'ombrager les placettes avec des essences locales.

2- Modalité d'ouverture à l'urbanisation

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

3- Mixité sociale

L'opération devra prévoir la réalisation *a minima* d'un logement locatif social.

SECTEUR E

1- Organisation globale du site

- **Accès et desserte**

L'accès se fera par la création d'une cour accessible depuis la Rue du Château d'Eau. Elle permettra de desservir les lots ainsi que le retournement des véhicules. Aucun accès ne sera autorisé sur la RD817 ; une zone de recul de 20 mètres de l'axe de la voie sera maintenue végétalisée.

- **Formes urbaines**

Le secteur sera urbanisé sous la forme de logements 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 0,71 ha. La densité moyenne recherchée sur cette zone est de 12 logements par hectare soit un potentiel de 8 à 9 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 Château d'Eau
- De maintenir un espace végétalisé au Nord, le long de la RD817, qui pourra servir à l'infiltration des eaux pluviales

2- Modalité d'ouverture à l'urbanisation

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

3- Mixité sociale

L'opération devra prévoir la réalisation *a minima* d'un logement locatif social.

PROGRAMMATION DU DEVELOPPEMENT DE L'URBANISATION

Modalités générales

L'ouverture à l'urbanisation s'effectuera de la façon suivante :

- Chaque zone fera l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble, qui pourra être découpée en tranches, permettant de répondre au schéma d'aménagement
- 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 5 zones définies. Son ouverture à l'urbanisation peut se faire dès l'opposabilité du PLUi.
- Une deuxième zone pourra s'ouvrir à l'urbanisation dès lors qu'au moins 50% des autorisations d'urbanisme sont déposées sur la première zone.
- Une troisième zone pourra s'ouvrir à l'urbanisation dès lors qu'au moins 50% des autorisations d'urbanisme sont déposées sur la deuxième zone.
- Une quatrième zone pourra s'ouvrir à l'urbanisation dès lors qu'au moins 50% des autorisations d'urbanisme sont déposées sur la troisième zone.
- La dernière zone pourra s'ouvrir à l'urbanisation dès lors qu'au moins 50% des autorisations d'urbanisme sont déposées sur la quatrième 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 3 logements.

- **Accès et desserte**

Les accès se feront par la Rue de la Fontaine ou par la Rue du Lavet

- **Insertion paysagère et urbaine**

La végétation existante repérée sur le schéma de l'OAP sera conservée.

Éléments de contexte

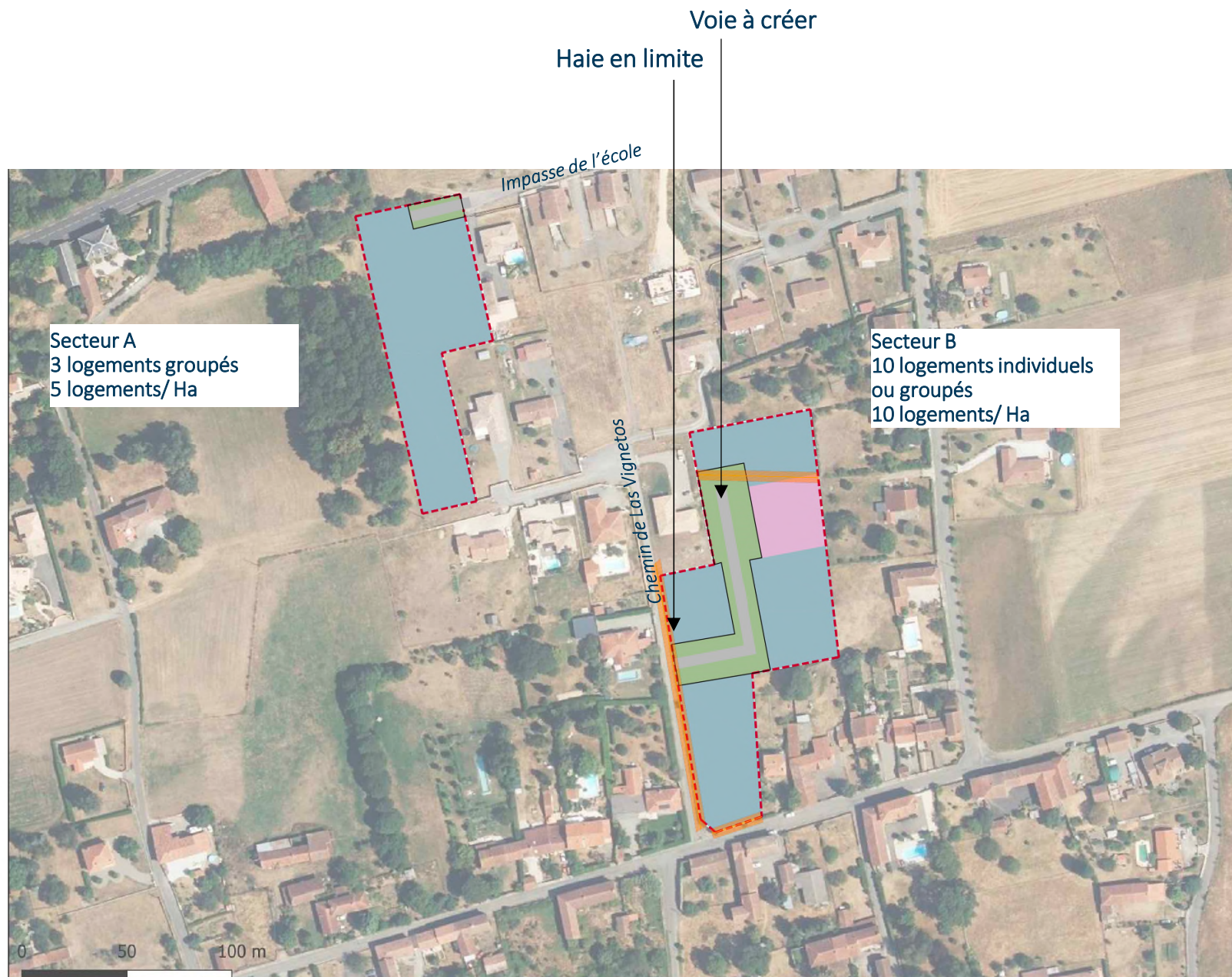
- Périmètre de l'OAP
- Fossé ou talus à conserver
- Végétation existante à conserver
- ◆ Patrimoine à préserver
- Muret existant à conserver

Principes de composition urbaine et paysagère

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

Formes urbaines

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



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

Mutualisation des accès

Haie en limite



SECTEUR A

1- Organisation globale du site

- **Accès et desserte**

Les accès se feront depuis L'impasse de l'Ecole et depuis la voie située au Sud 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 0,55 ha. La densité moyenne recherchée sur cette zone est de 5 logements par hectare soit un potentiel de 3 logements.

- **Insertion paysagère et urbaine**

En limite Ouest, au contact de la végétation existante sur la parcelle voisine, 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**

L'accès se fera par la création d'une voie depuis le Chemin de las Vignetos ; elle devra assurer la desserte et le retournement des véhicules.

- **Formes urbaines**

Le secteur sera urbanisé sous la forme de logements individuels et 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 1 ha. La densité moyenne recherchée sur cette zone est de 10 logements par hectare soit un potentiel de 10 logements.

- **Insertion paysagère et urbaine**

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

- De planter une haie champêtre le long du Chemin de las Vignetos afin de conforter l'ambiance végétale du quartier
- De prévoir de larges espaces enherbés le long des voies, favorables à l'infiltration des eaux pluviales

- **Réseaux**

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

2- Modalité d'ouverture à l'urbanisation

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

SECTEUR C

1- Organisation globale du site

- **Accès et desserte**

Les accès se feront depuis le Chemin du Betat 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 0,36 ha. La densité moyenne recherchée sur cette zone est de 10 logements par hectare soit un potentiel de 3 à 4 logements.

- **Insertion paysagère et urbaine**

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

- De planter une haie champêtre en limite Ouest et Sud, afin de conforter l'ambiance végétale du quartier

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 s'effectuera de la façon suivante :

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

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

Exceptions

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

PROGRAMMATION DU DEVELOPPEMENT DE L'URBANISATION

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

La partie Sud-Ouest du secteur B est ouverte à l'urbanisation à l'approbation du PLUI.

La partie Nord-Est du secteur B est ouverte à l'urbanisation à partir de 2030.

Secteur ouvert à l'urbanisation à
partir de 2030

Secteur ouvert à l'urbanisation à
l'approbation du PLUI



Secteur B

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

Création d'une voie + chemin piéton, qui pourra se prolonger vers le Nord

Maisons en bandes



Secteur 1
8 à 9 logements individuels
et groupés
12 logements/ Ha

Chemin du Bedat

SECTEUR 1

- **Densité brute et nombre de logements**

Le secteur accueillera 8 à 9 logements individuels et groupés.

- **Accès et desserte**

Les accès se feront par la création d'une voie depuis la rue Sainte Anne, respectant l'orientation du parcellaire. Elle devra pouvoir se prolonger vers le Nord afin de permettre un éventuel prolongement de l'urbanisation.

- **Insertion paysagère et urbaine**

La végétation existante repérée sur le schéma de l'OAP sera conservée. De larges espaces enherbés seront ménagés le long des voies, pour préserver l'image champêtre et infiltrer les eaux pluviales

Arbre à conserver

Accès par le Nord

Éléments de contexte

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

Principes de composition urbaine et paysagère

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

Formes urbaines

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



SECTEUR A

1- Organisation globale du site

- **Accès et desserte**

Les accès se feront par la création d'une voie au Nord du secteur, depuis le chemin du Sarrat.

- **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 0,38 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 :

- De conserver l'arbre identifié sur le schéma d'aménagement
- De planter une haie champêtre en limite Ouest et Sud pour conforter l'ambiance végétale du bourg.

2- Modalité d'ouverture à l'urbanisation

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

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

Espace commun avec élargissement du chemin piéton, stationnements et plantations d'alignement

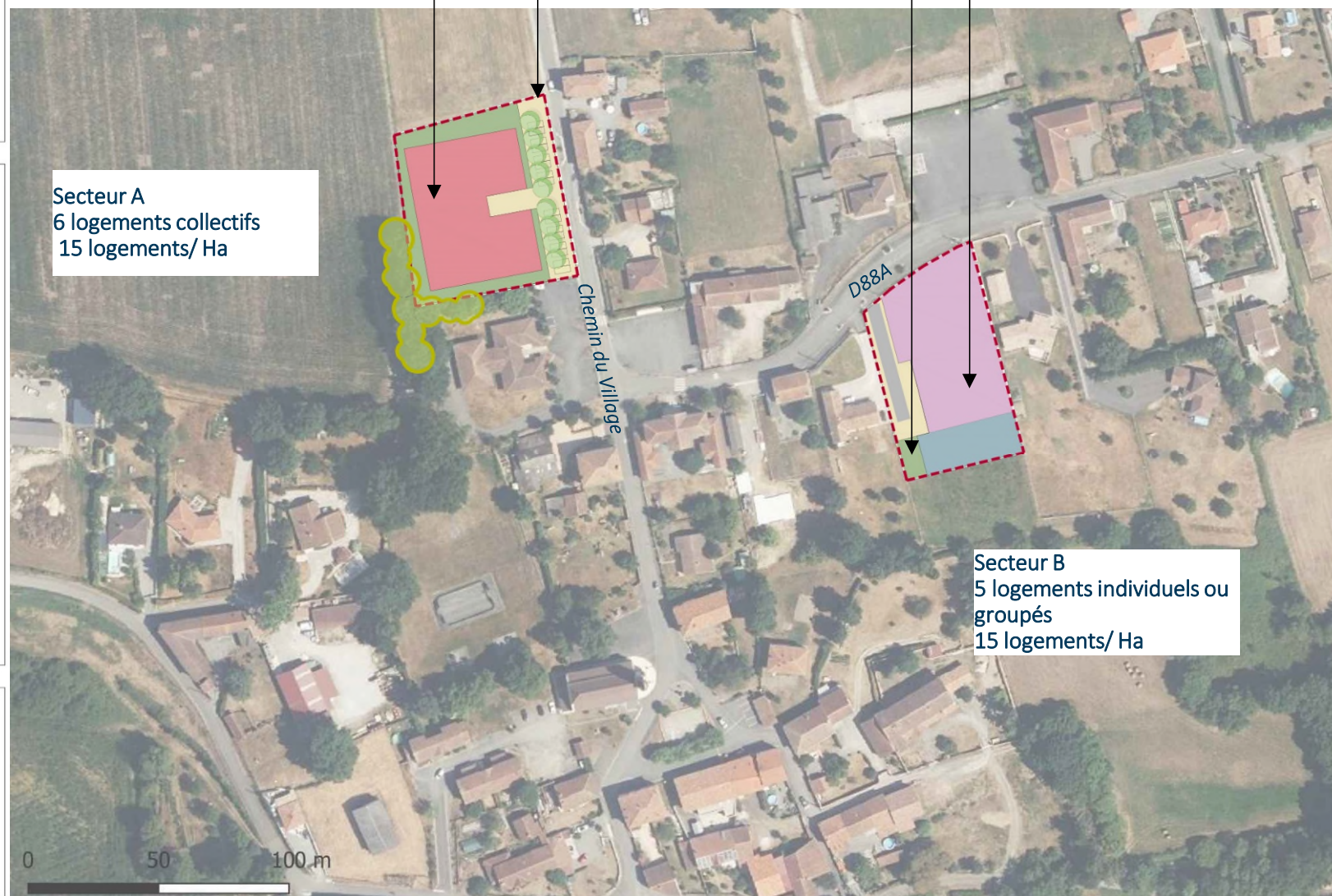
Possibilité d'accès pour entretien du fossé

Maisons en bande

Logements collectifs sur le modèle des volumes du bâti ancien avec jardins en RDC

Secteur A
6 logements collectifs
15 logements/ Ha

Secteur B
5 logements individuels ou groupés
15 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

Fossé à conserver



Secteur 1
2 logements individuels
15 logements/ Ha

SECTEUR A

1- Organisation globale du site

- **Accès et desserte**

La desserte du secteur se fera depuis le Chemin du Village.

- **Formes urbaines**

Le secteur sera urbanisé sous la forme de logements collectifs.

- **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 0,41 ha. La densité moyenne recherchée sur cette zone est de 15 logements par hectare soit un potentiel de 6 logements.

- **Insertion paysagère et urbaine**

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

- D'implanter les constructions parallèlement ou perpendiculairement au Chemin du Village
- De concevoir un volume faisant référence au bâti du bourg ancien (volume simple de type R+1, avec jardins en rez-de-chaussée)
- De créer un cheminement piéton élargi ombragé par un alignement d'arbres le long du Chemin du Village
- 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

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

3- Mixité sociale

L'opération devra prévoir la réalisation *a minima* de 50% de logements locatifs sociaux (chiffre arrondi à l'entier supérieur).

SECTEUR B

1- Organisation globale du site

- **Accès et desserte**

Les accès se feront par la création d'une voie en limite Ouest du secteur, accessible depuis la RD88A. Un espace commun permettra le retournement des véhicules. La voie devra pouvoir se prolonger vers le Sud pour accéder au fossé.

- **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 0,35 ha. La densité moyenne recherchée sur cette zone est de 15 logements par hectare soit un potentiel de 5 logements.

- **Insertion paysagère et urbaine**

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

- D'implanter les constructions parallèlement ou perpendiculairement à la voie créée
- De planter une haie champêtre en limite Ouest et Sud pour conforter l'ambiance végétale du bourg.
- De créer une placette en partie centrale (en évitant le traitement routier de type enrobé + bordure) ; on recherchera l'utilisation de matériaux perméables

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

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.
- Une 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 2 logements individuels.

- **Accès et desserte**

Les accès se feront par la RD88A et seront mutualisés ou groupés.

- **Insertion paysagère et urbaine**

Le fossé existant en bordure de la RD88A sera conservé ; à l'arrière du fossé, on privilégiera les clôtures légères, de type grillage sans soubassement maçonné, pouvant être doublées d'une haie.

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

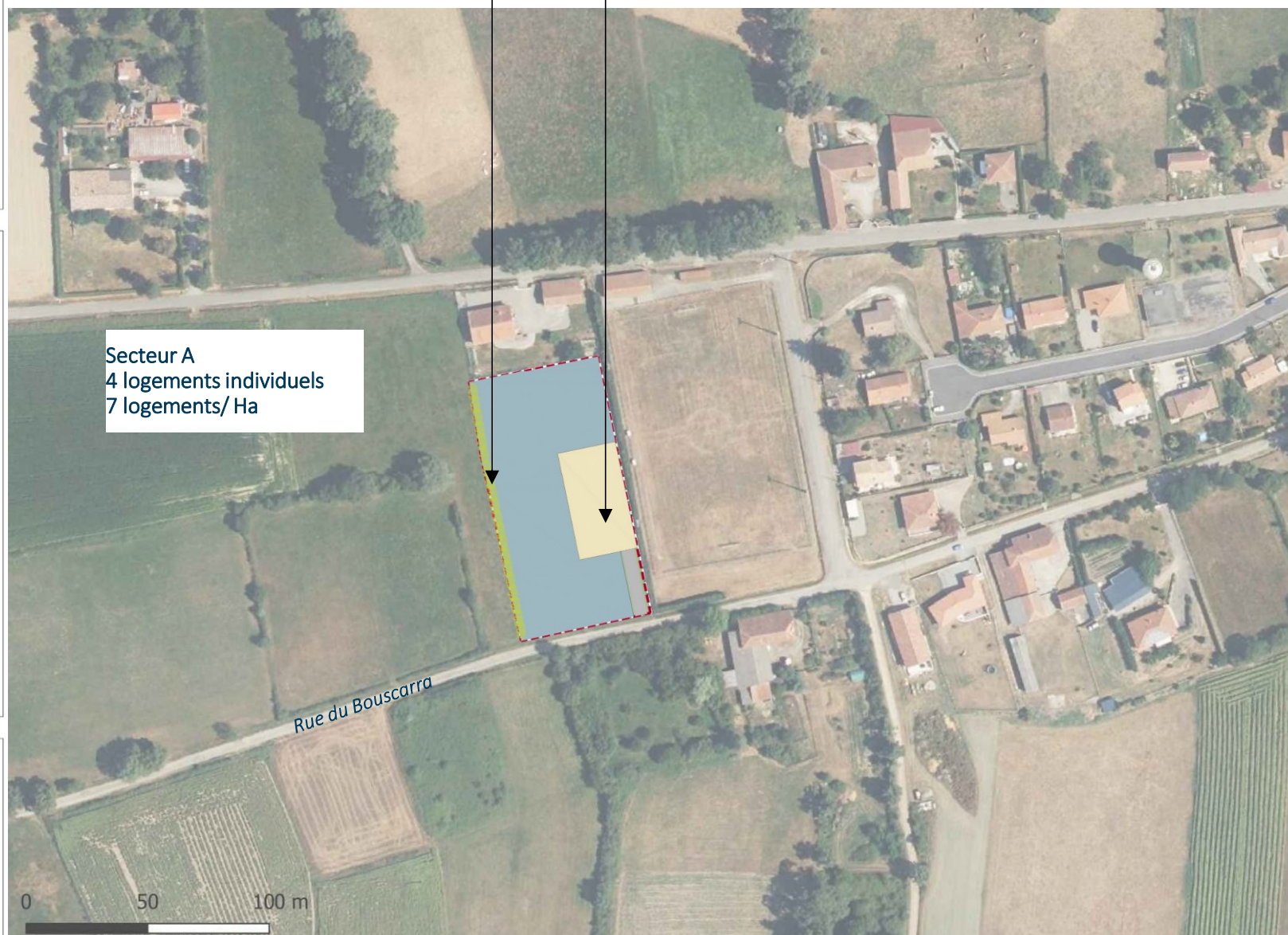
- Voirie
- Voie douce
- Espaces verts
- Espaces communs
- Plantation d'arbres
- ▨ Plantation de haie champêtre
- ▶ Accès
- ▶ Accès mutualisés ou groupés
- Murets à créer

Formes urbaines

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

Haie en limite

Desserte par cour



SECTEUR A

1- Organisation globale du site

- **Accès et desserte**

La desserte du secteur se fera depuis la Rue du Bouscarra. Une voie d'accès sera créée, prolongée par une placette de desserte, comme représenté sur le schéma d'aménagement.

- **Formes urbaines**

Le secteur sera urbanisé sous la forme de logements individuels.

- **La gestion des eaux pluviales :**

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

- **Densité brute et nombre de logements**

Le secteur représente une surface d'environ 0,58 ha. La densité moyenne recherchée 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 :

- De créer une placette en partie centrale (en évitant le traitement routier de type enrobé + bordure) ; on recherchera l'utilisation de matériaux perméables
- De planter une haie champêtre en limite Ouest, au contact de 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

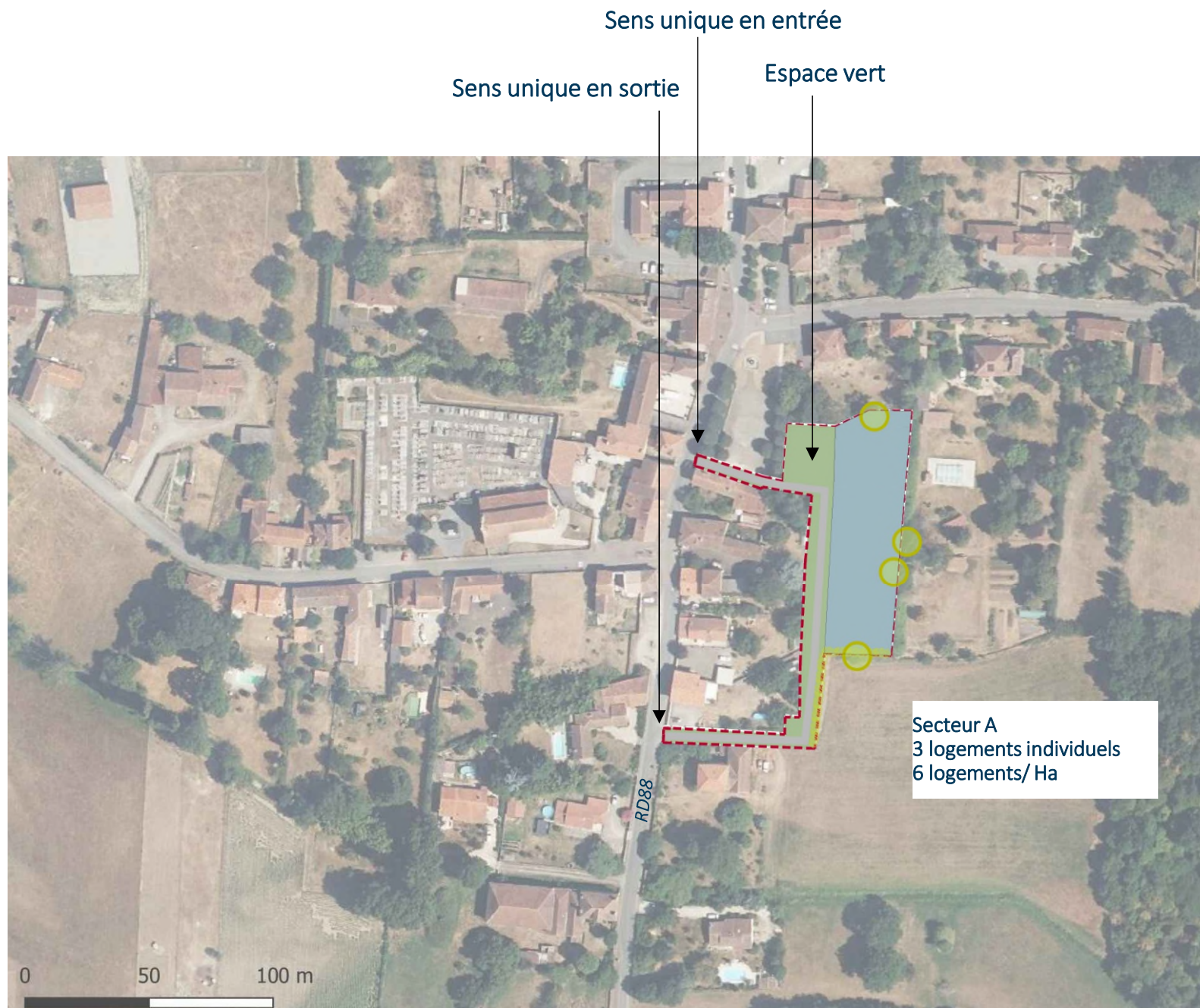
- Périmètre de l'OAP
- Fossé ou talus à conserver
- Végétation existante à conserver
- ◆ Patrimoine à préserver
- Muret existant à conserver

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



SECTEUR A

1- Organisation globale du site

- **Accès et desserte**

La desserte du secteur se fera depuis RD88. elle prendra la forme d'une rue en sens unique, comme représenté sur le schéma d'aménagement.

- **Formes urbaines**

Le secteur sera urbanisé sous la forme de logements individuels.

- **La gestion des eaux pluviales :**

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

- **Densité brute et nombre de logements**

Le secteur représente une surface d'environ 0,46 ha. La densité moyenne recherchée sur cette zone est de 6 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 créer un espace vert en partie Nord du secteur, aux abords des grands arbres de la place
- De conserver les arbres existants identifiés sur le schéma d'aménagement
- De prévoir de larges espaces enherbés le long des voies, favorables à l'infiltration des eaux pluviales.

2- Modalité d'ouverture à l'urbanisation

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

Éléments de contexte

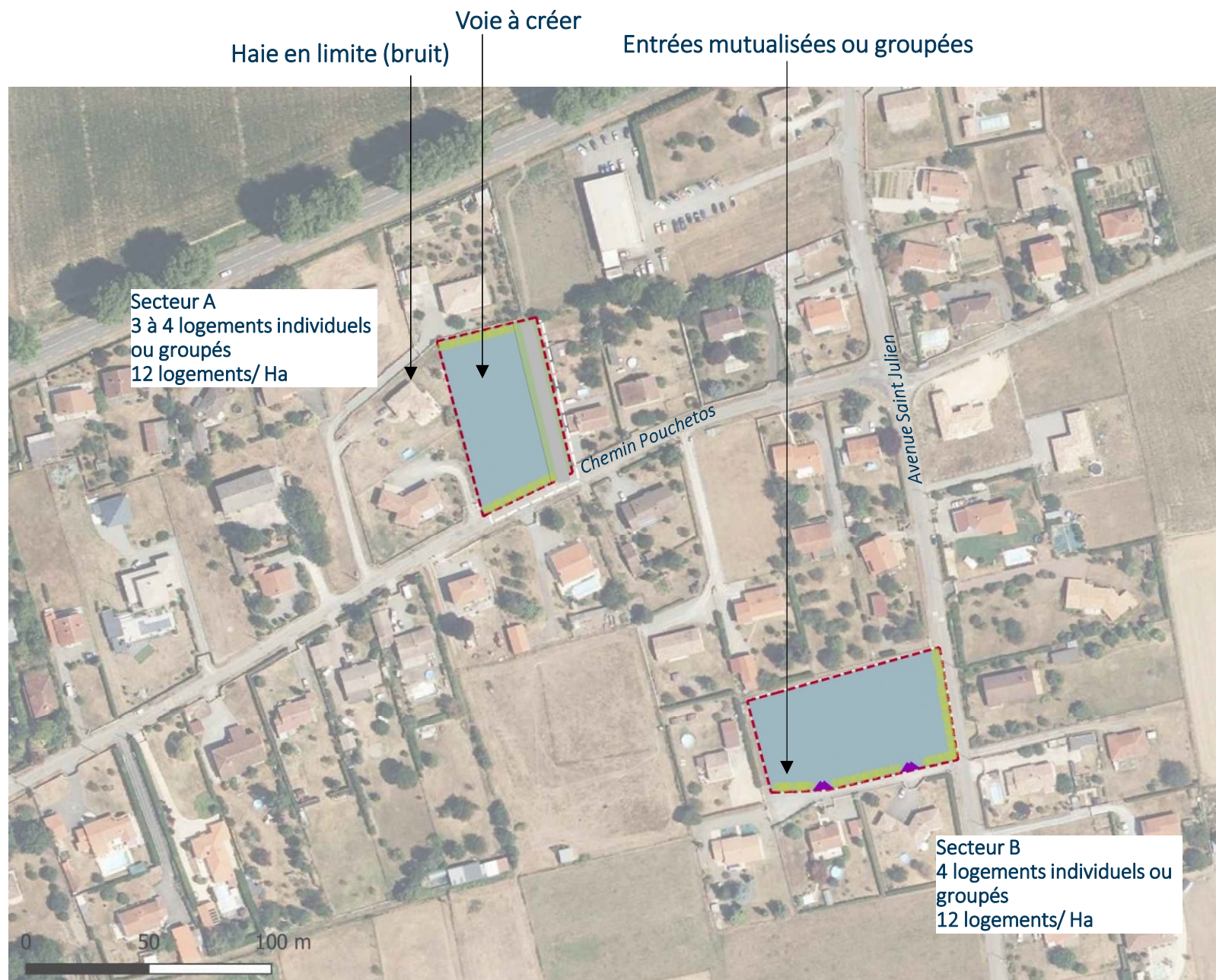
- Périmètre de l'OAP
- Fossé ou talus à conserver
- Végétation existante à conserver
- ◆ Patrimoine à préserver
- Muret existant à conserver

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

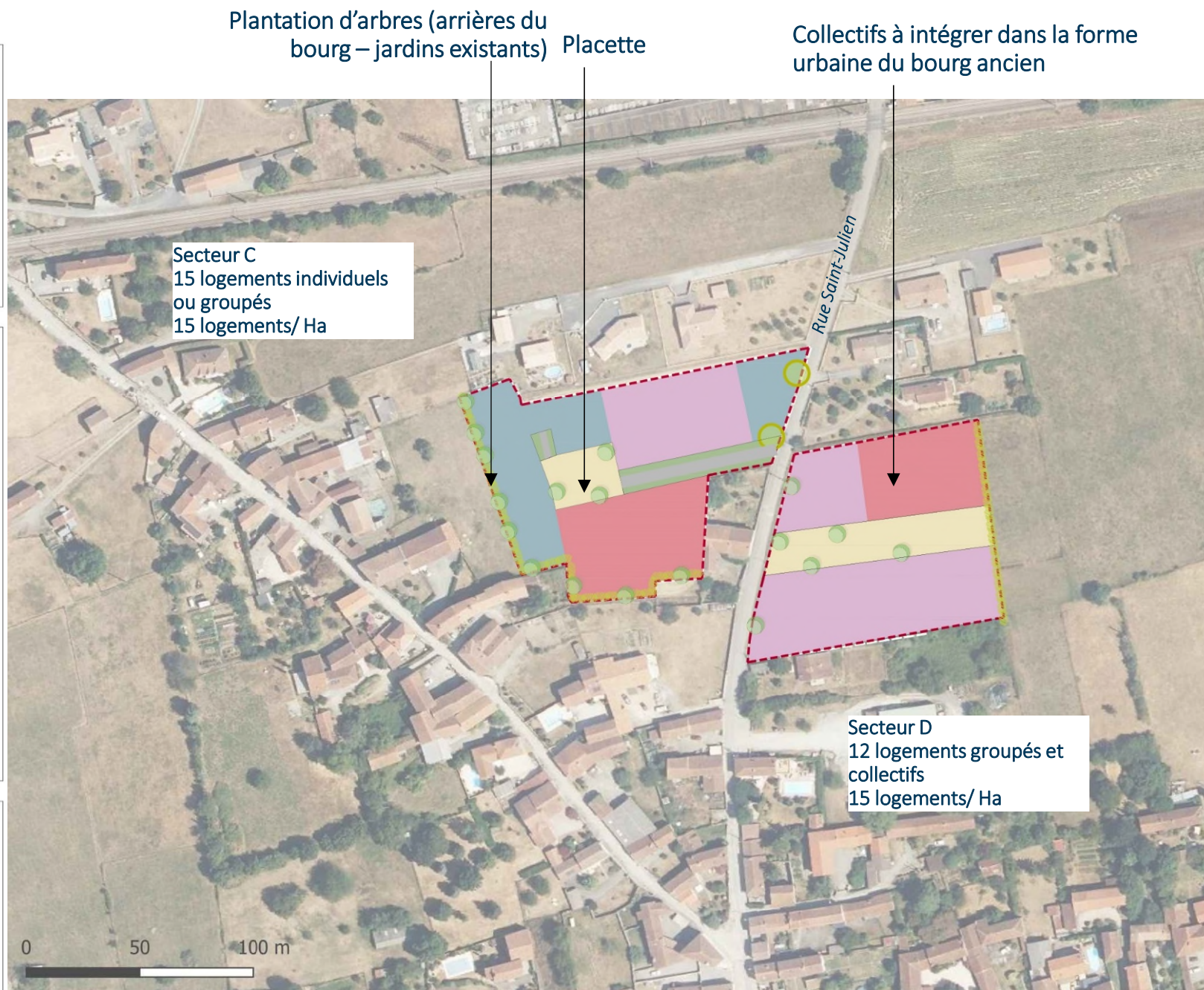
- Périmètre de l'OAP
- Fossé ou talus à conserver
- Végétation existante à conserver
- ◆ Patrimoine à préserver
- Muret existant à conserver

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



Éléments de contexte

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

Principes de composition urbaine et paysagère

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

Formes urbaines

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

Maintien de la végétation
existante et du fossé

Voie d'accès



Secteur E
4 à 5 logements individuels
10 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

Desserte par cour



SECTEUR A

1- Organisation globale du site

- **Accès et desserte**

La desserte du secteur se fera par la création d'une voie accessible depuis le chemin Pouchetos.

- **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 0,28 ha. La densité moyenne recherchée sur cette zone est de 12 logements par hectare soit un potentiel de 3 à 4 logements.

- **Insertion paysagère et urbaine**

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

- De prévoir de larges espaces enherbés le long des voies, favorables à l'infiltration des eaux pluviales.
- De planter une haie champêtre en limite Nord et Sud.

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 depuis la voie existante au Sud et seront mutualisés ou groupés.

- **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 0,34 ha. La densité moyenne recherchée sur cette zone est de 12 logements par hectare soit un potentiel de 4 logements.

- **Insertion paysagère et urbaine**

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

- De planter une haie champêtre en limite Sud et Est.

2- Modalité d'ouverture à l'urbanisation

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

SECTEUR C

1- Organisation globale du site

- **Accès et desserte**

Les accès se feront par la création d'une voie accessible depuis la Rue Saint-Julien. Elle se prolongera par une placette de desserte, qui permettra le retournement des véhicules.

- **Formes urbaines**

Une mixité des formes urbaines sera recherchée avec des logements individuels, groupés et collectifs.

- **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 ha. La densité moyenne recherchée sur cette zone est de 15 logements par hectare soit un potentiel de 15 logements.

- **Insertion paysagère et urbaine**

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

- De créer une placette en partie centrale (en évitant le traitement routier de type enrobé + bordure) ; on recherchera l'utilisation de matériaux perméables
- D'ombrager cette placette avec des arbres d'essences locales
- Pour les logements collectifs, de concevoir un volume faisant référence au bâti du bourg ancien (volume simple de type R+1, avec jardins en rez-de-chaussée)
- De conserver les arbres identifiés sur le schéma d'aménagement
- De planter des arbres d'essences locales ou des fruitiers en limite Ouest et Sud, en continuité des jardins du bourg ancien

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**

Les accès se feront par la création d'un espace commun de desserte, accessible depuis la Rue Saint-Julien. Cet espace devra permettre le retournement des véhicules.

- **Formes urbaines**

Une mixité des formes urbaines sera recherchée avec des logements groupés et collectifs.

- **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 0,85 ha. La densité moyenne recherchée sur cette zone est de 15 logements par hectare soit un potentiel de 12 logements.

- **Insertion paysagère et urbaine**

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

- De créer une placette en partie centrale (en évitant le traitement routier de type enrobé + bordure) ; on recherchera l'utilisation de matériaux perméables
- D'ombrager cette placette avec des arbres d'essences locales
- Pour les logements collectifs, de concevoir un volume faisant référence au bâti du bourg ancien (volume simple de type R+1, avec jardins en rez-de-chaussée)
- De planter une haie champêtre en limite 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.

SECTEUR E

1- Organisation globale du site

- **Accès et desserte**

Les accès se feront par la création d'une voie, accessible depuis le Chemin des Esperades. Aucun accès ne sera autorisé sur la RD34.

- **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 0,45 ha. La densité moyenne recherchée sur cette zone est de 10 logements par hectare soit un potentiel de 4 à 5 logements.

- **Insertion paysagère et urbaine**

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

- De conserver le fossé et la végétation identifiée sur le schéma d'aménagement ; au contact de ces structures paysagères, on privilégiera les clôtures légères, de type grillage sans soubassement maçonné, pouvant être doublées d'une haie
- De prévoir de larges espaces enherbés le long de la voie, favorables à l'infiltration des eaux pluviales.

2- Modalité d'ouverture à l'urbanisation

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

SECTEUR F

1- Organisation globale du site

- **Accès et desserte**

Les accès se feront par la création d'une placette de desserte, accessible depuis le Chemin des Moines. Cette placette permettra 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 0,42 ha. La densité moyenne recherchée sur cette zone est de 10 logements par hectare soit un potentiel de 4 logements.

- **Insertion paysagère et urbaine**

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

- De créer une placette en partie centrale (en évitant le traitement routier de type enrobé + bordure) ; on recherchera l'utilisation de matériaux perméables
- 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.

PROGRAMMATION DU DEVELOPPEMENT DE L'URBANISATION

Les secteurs C et F sont ouverts à l'urbanisation à l'approbation du PLUI.

Les secteurs A et D sont ouverts à l'urbanisation à partir du 1^{er} janvier 2026.

Les secteurs B et E sont ouverts à l'urbanisation à partir du 1^{er} janvier 2030.

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

Connexion piétonne vers le stade

Fossé à conserver

Accès existant

Secteur A
4 logements groupés
12 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

Fossé + talus à conserver

Secteur 1
2 logements individuels



Mutualisation des accès et fossé 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



Fossé à conserver,
doublé d'une haie

Fossé + talus à conserver,
doublés d'une haie

Végétation à conserver

Éléments de contexte

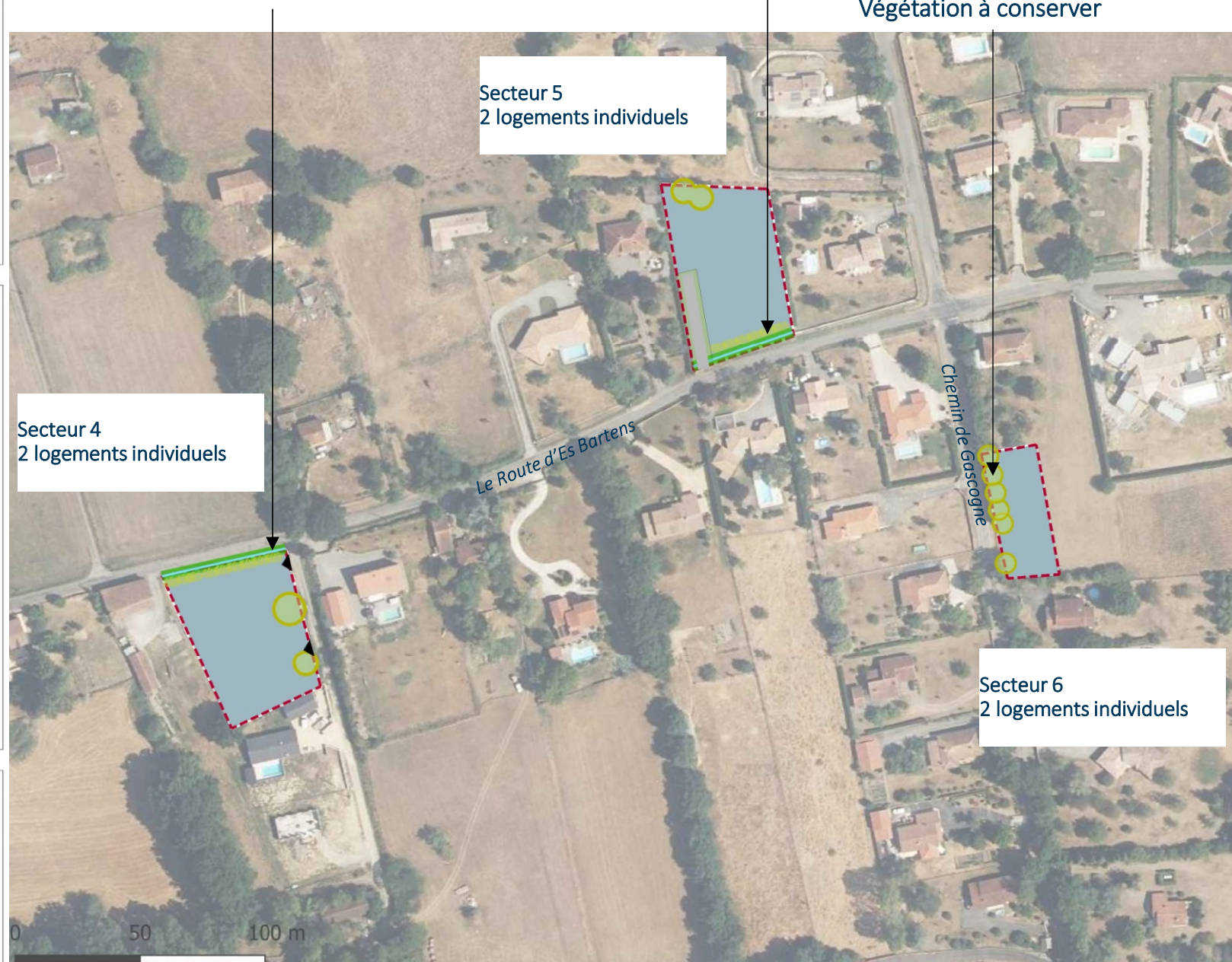
- Périmètre de l'OAP
- Fossé ou talus à conserver
- Végétation existante à conserver
- ◆ Patrimoine à préserver
- Muret existant à conserver

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

Fossé à conserver

Voie à créer

Haie en limite

Secteur 8
2 logements individuels



SECTEUR A

1- Organisation globale du site

- **Accès et desserte**

Les accès se feront par la création d'une voie accessible, au droit de l'accès existant depuis le chemin située au Sud du secteur. Elles se prolongera par une placette de desserte, qui permettra le retournement des véhicules. Un cheminement piéton sera aménagé depuis la placette afin de rejoindre les équipements situés au Nord-Ouest.

- **Formes urbaines**

Le secteur sera urbanisé sous la forme de logements 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 0,33 ha. La densité moyenne recherchée sur cette zone est de 12 logements par hectare soit un potentiel de 4 logements.

- **Insertion paysagère et urbaine**

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

- De créer une placette en partie centrale (en évitant le traitement routier de type enrobé + bordure) ; on recherchera l'utilisation de matériaux perméables
- De préserver le fossé et le talus ; au contact de ces structures paysagères, on privilégiera les clôtures légères, de type grillage sans soubassement maçonné, pouvant être doublées d'une haie
- De planter une haie champêtre en limite Ouest.

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.

- **Densité brute et nombre de logements**

Le secteur accueillera 2 logements individuels.

- **Accès et desserte**

Les accès se feront par la création d'une voie depuis la RD33E.

- **Insertion paysagère et urbaine**

Le fossé et le talus existants en bordure de la RD33E seront conservés ; à l'arrière de cette structure paysagère, on privilégiera les clôtures légères, de type grillage sans soubassement maçonné, pouvant être doublées d'une haie.

SECTEUR 2

- **Densité brute et nombre de logements**

Le secteur accueillera 2 logements individuels.

- **Accès et desserte**

Les accès se feront depuis le chemin du Château et seront mutualisés ou groupés.

- **Insertion paysagère et urbaine**

Le fossé existant sera conservé ; à l'arrière du fossé, on privilégiera les clôtures légères, de type grillage sans soubassement maçonné, pouvant être doublées d'une haie. Une haie champêtre sera aussi plantée en limite Nord afin de renforcer la perception végétale du quartier.

SECTEUR 3

- **Densité brute et nombre de logements**

Le secteur accueillera 1 logement individuel.

- **Accès et desserte**

L'accès se fera depuis le chemin du Château.

- **Insertion paysagère et urbaine**

La végétation identifiée sur le schéma d'aménagement sera conservée. Une haie champêtre sera plantée en limite Sud afin de renforcer la perception végétale du quartier.

SECTEUR 4

- **Densité brute et nombre de logements**

Le secteur accueillera 2 logements individuels.

- **Accès et desserte**

Les accès se feront depuis le chemin située en limite Est du secteur.

- **Insertion paysagère et urbaine**

Le fossé existant en bordure de la route d'Es Bartens sera conservé ; à l'arrière du fossé, on privilégiera les clôtures légères, de type grillage sans soubassement maçonné, doublées d'une haie.

SECTEUR 5

- **Densité brute et nombre de logements**

Le secteur accueillera 2 logements individuels.

- **Accès et desserte**

Les accès se feront par la création d'une voie depuis route d'Es Bartens.

- **Insertion paysagère et urbaine**

Le fossé et le talus existants seront conservés ; à l'arrière de cette structure paysagère, on privilégiera les clôtures légères, de type grillage sans soubassement maçonné, doublées d'une haie. La végétation existante identifiée sur le schéma d'aménagement sera conservée.

SECTEUR 6

- **Densité brute et nombre de logements**

Le secteur accueillera 2 logements individuels.

- **Accès et desserte**

L'accès se fera depuis le chemin de Gascogne, tout en conservant l'alignement d'arbres existant.

- **Insertion paysagère et urbaine**

La végétation identifiée sur le schéma d'aménagement sera conservée.

SECTEUR 7

- **Densité brute et nombre de logements**

Le secteur accueillera 4 logements individuels.

- **Accès et desserte**

Les accès se feront par la création d'une voie accessible depuis le chemin de la Bachade.

- **Insertion paysagère et urbaine**

Le fossé existant en limite Nord sera conservé ; à l'arrière du fossé, on privilégiera les clôtures légères, de type grillage sans soubassement maçonné, doublées d'une haie. Une haie champêtre sera aussi plantée en limite Sud.

SECTEUR 8

- **Densité brute et nombre de logements**

Le secteur accueillera 2 logements individuels.

- **Insertion paysagère et urbaine**

Une haie champêtre sera plantée en limite Ouest.

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

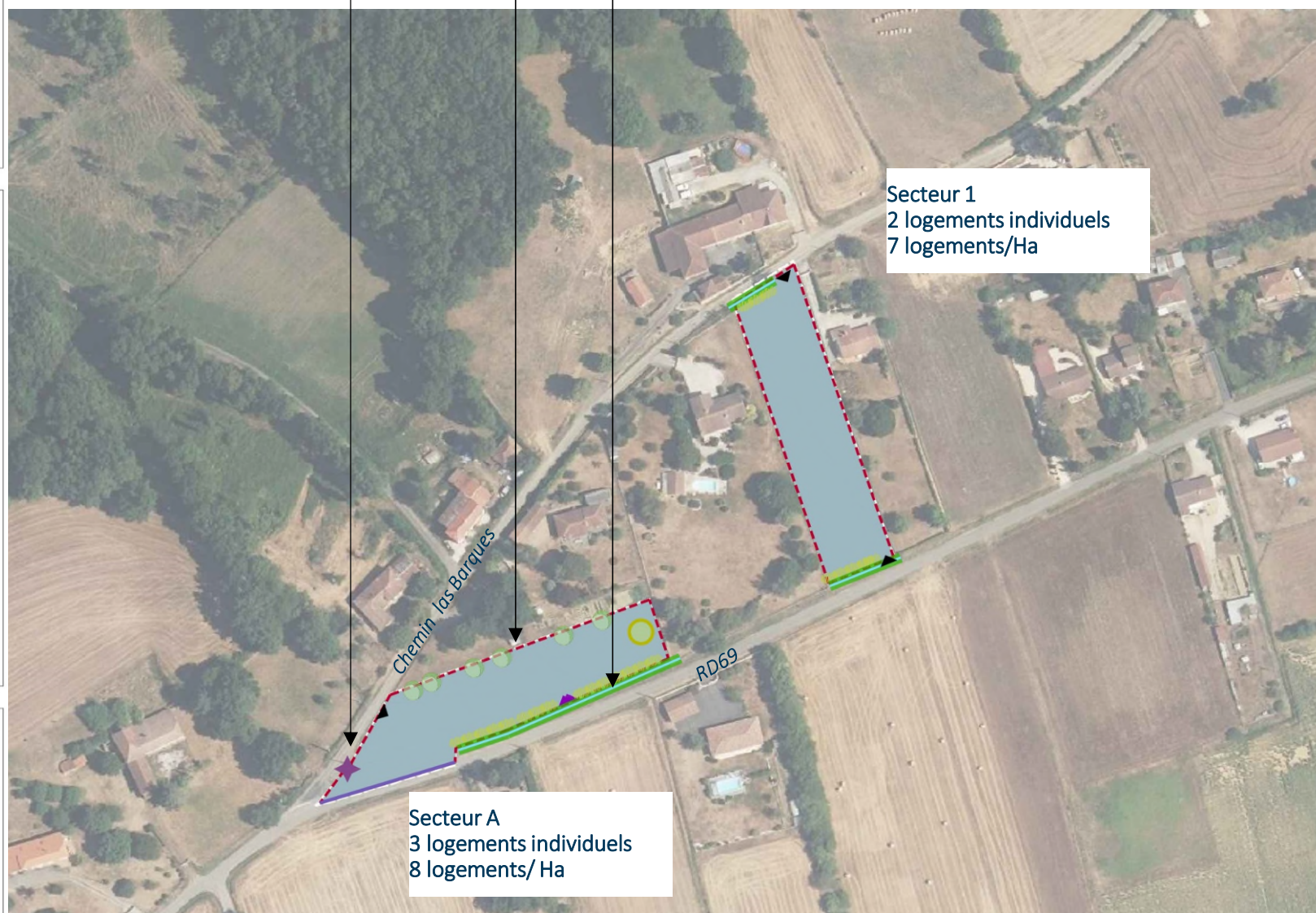
Formes urbaines

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

Plantation d'arbres, dans la continuité des jardins existants

Croix à conserver

Fossé + talus à conserver, doublés d'une haie



Secteur 1
 2 logements individuels
 7 logements/Ha

Secteur A
 3 logements individuels
 8 logements/ Ha

SECTEUR A

1- Organisation globale du site

- **Accès et desserte**

Les accès se feront par le chemin Las Barques et par la RD69. Sur la RD69, les accès 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 0,36 ha. La densité moyenne recherchée sur cette zone est de 8 logements par hectare soit un potentiel de 3 logements.

- **Insertion paysagère et urbaine**

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

- De préserver le mur identifié sur le schéma d'aménagement le long de la RD69
- De préserver le fossé et le talus ; au contact de ces structures paysagères, on privilégiera les clôtures légères, de type grillage sans soubassement maçonné, doublées d'une haie
- De conserver l'arbre existant identifié sur le schéma d'aménagement
- De planter des arbres d'essences locales ou fruitiers, en limite Nord, au contact des jardins existants.

La croix en limite Ouest sera conservée.

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 2 logements individuels.

- **Accès et desserte**

Les accès se feront depuis le Chemin de las Barques et depuis la RD69

- **Insertion paysagère et urbaine**

Les fossés et talus seront conservés ; à l'arrière de ces structures paysagères, on privilégiera les clôtures légères, de type grillage sans soubassement maçonné, doublées d'une haie.

Éléments de contexte

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

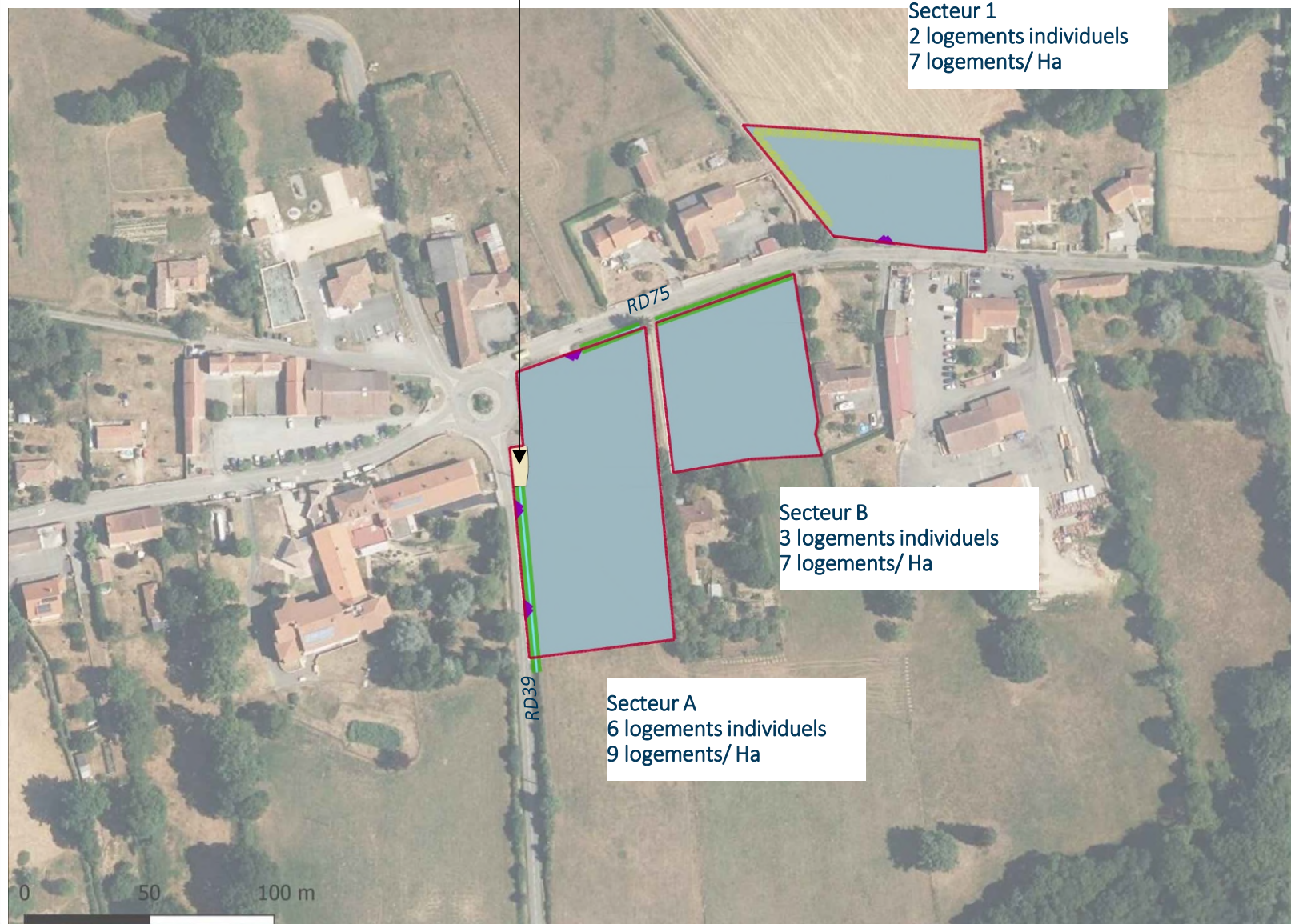
Principes de composition urbaine et paysagère

- 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

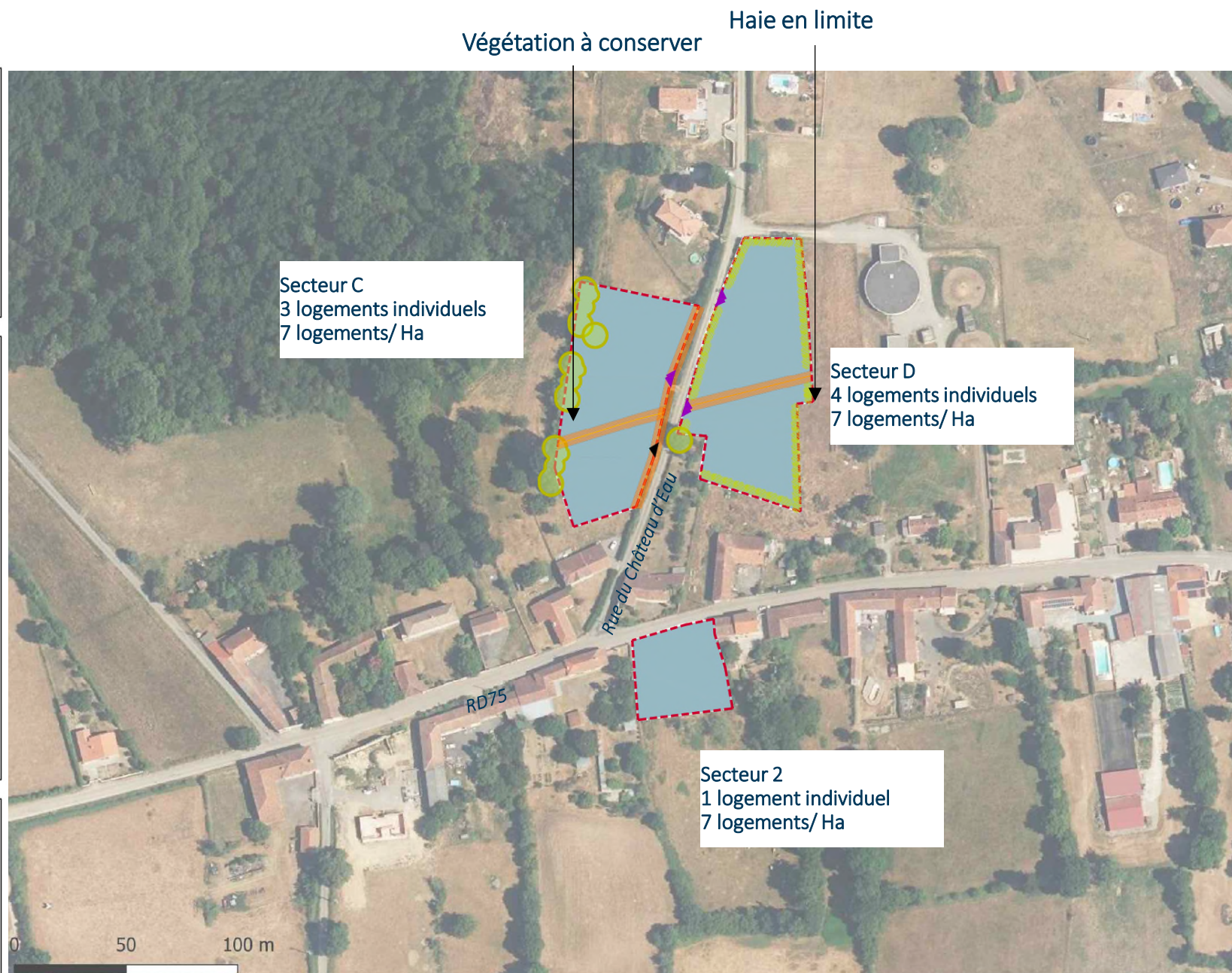
Espace public
existant conservé



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

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

Formes urbaines	
■	Lots à vocation d'habitat individuel
■	Lots à vocation d'habitat groupé
■	Lots à vocation d'habitat collectif



SECTEUR A

1- Organisation globale du site

- **Accès et desserte**

Les accès se feront par la RD39 et par la RD75. Ils seront mutualisés ou groupés par deux.

- **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 0,67 ha. La densité moyenne recherchée sur cette zone est de 9 logements par hectare soit un potentiel de 6 logements.

- **Insertion paysagère et urbaine**

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

- D'implanter les constructions parallèlement ou perpendiculairement à la RD75, en privilégiant des implantations proches des voies, de manière à prolonger la typologie du village-rue
- De conserver le talus existant le long de la RD39 ; à l'arrière du talus, on privilégiera les clôtures légères, de type grillage sans soubassement maçonné, doublées d'une haie
- De conserver le fossé existant le long de la RD75 ; à l'arrière du fossé, on privilégiera les clôtures légères, de type grillage sans soubassement maçonné, 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.

SECTEUR B

1- Organisation globale du site

- **Accès et desserte**

Les accès se feront par la RD75.

- **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 0,38 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 RD75, en partie Nord du secteur, de manière à prolonger la typologie du village-rue
- De conserver le fossé existant le long de la RD75 ; à l'arrière du fossé, on privilégiera les clôtures légères, de type grillage sans soubassement maçonné doublées d'une haie.

2- Modalité d'ouverture à l'urbanisation

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

SECTEUR C

1- Organisation globale du site

- **Accès et desserte**

Les accès se feront par la Rue du Château d'Eau. Ils seront mutualisés ou groupés pour deux d'entre eux.

- **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 0,44 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 Rue du Château
- De conserver la végétation identifiée sur le schéma d'aménagement ; au contact la végétation conservée, on privilégiera les clôtures légères, de type grillage sans soubassement maçonné
- De planter une haie champêtre en limite Est afin de conforter la perception végétale du bourg.

- **Réseaux**

Une bande inconstructible de 5 mètres de large sera ménagée depuis l'axe de la canalisation repérée 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 D

1- Organisation globale du site

- **Accès et desserte**

Les accès se feront par la Rue du Château d'Eau. Ils 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 0,49 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 à la Rue du Château
- De conserver l'arbre identifié sur le schéma d'aménagement
- De planter des haies champêtres sur les limites afin de conforter la perception végétale du bourg.

- **Réseaux**

Une bande inconstructible de 5 mètres de large sera ménagée depuis l'axe de la canalisation repérée 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.

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 5 zones définies. Son ouverture à l'urbanisation peut se faire dès l'opposabilité du PLUi.
- Une deuxième zone pourra s'ouvrir à l'urbanisation dès lors qu'au moins 50% des autorisations d'urbanisme sont déposées sur la première zone.
- Une troisième zone pourra s'ouvrir à l'urbanisation dès lors qu'au moins 50% des autorisations d'urbanisme sont déposées sur la deuxième zone.
- Une quatrième zone pourra s'ouvrir à l'urbanisation dès lors qu'au moins 50% des autorisations d'urbanisme sont déposées sur la troisième zone.
- La dernière zone pourra s'ouvrir à l'urbanisation dès lors qu'au moins 50% des autorisations d'urbanisme sont déposées sur la quatrième 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 deux logements individuels.

- **Accès et desserte**

L'accès se fera depuis la RD75 et seront mutualisés ou groupés.

- **Insertion paysagère et urbaine**

Afin de prolonger les caractéristiques urbaines du bourg, les constructions devront s'implanter parallèlement ou perpendiculairement à la RD75. Une haie champêtre sera plantée en limite Ouest et Nord.

SECTEUR 2

- **Densité brute et nombre de logements**

Le secteur accueillera 1 logement individuel.

- **Accès et desserte**

L'accès se fera depuis la RD75.

- **Insertion paysagère et urbaine**

Afin de prolonger les caractéristiques urbaines du bourg, la construction devra s'implanter dans le prolongement du bâti existant, avec tout ou partie du bâtiment en alignement sur la rue.

Les Tourreilles

Éléments de contexte

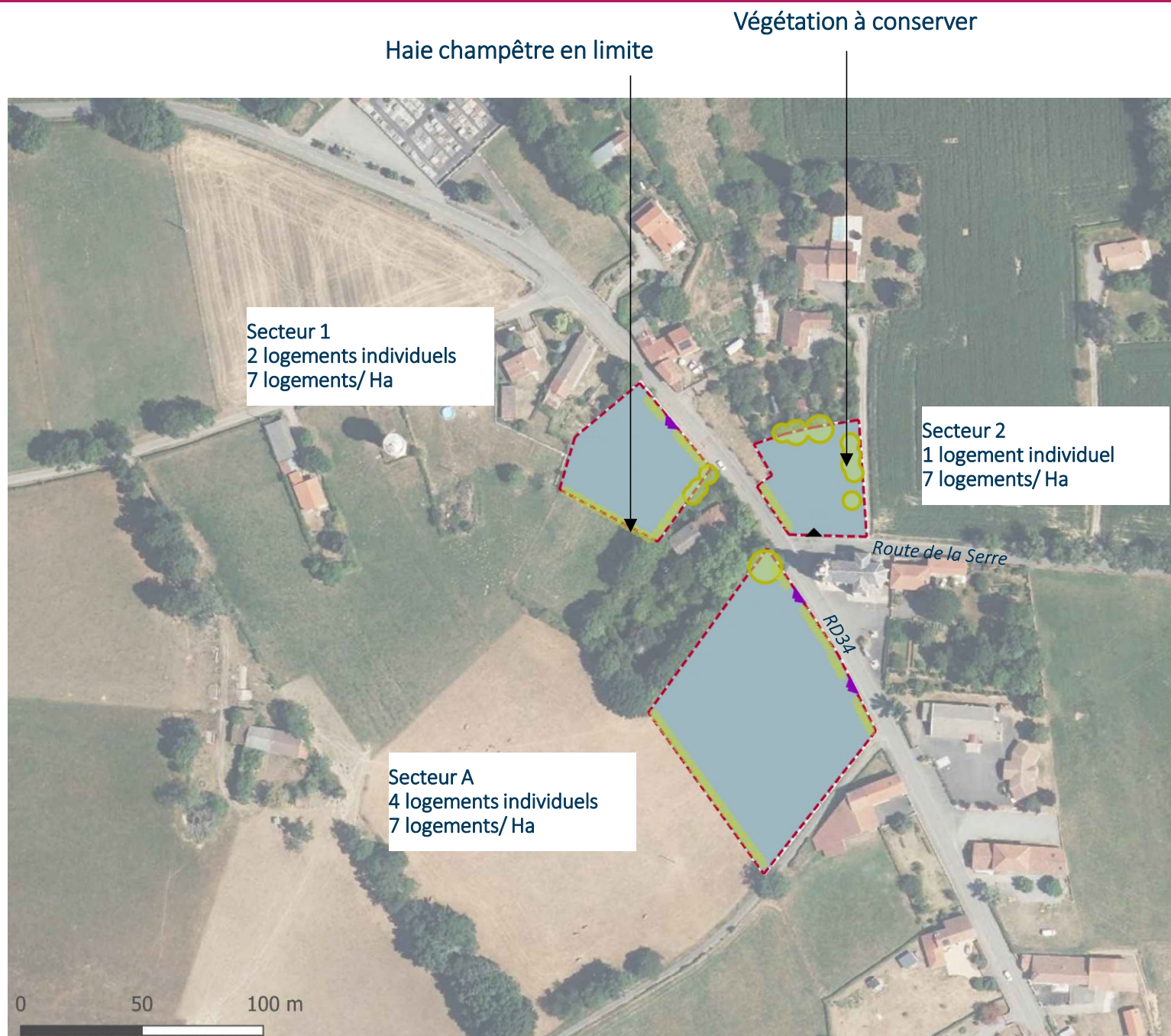
-  Périimètre de l'OAP
-  Fossé ou talus à conserver
-  Végétation existante à conserver
-  Patrimoine à préserver
-  Muret existant à conserver

Principes de composition urbaine et paysagère

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

Formes urbaines

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



Les Tourreilles

Éléments de contexte

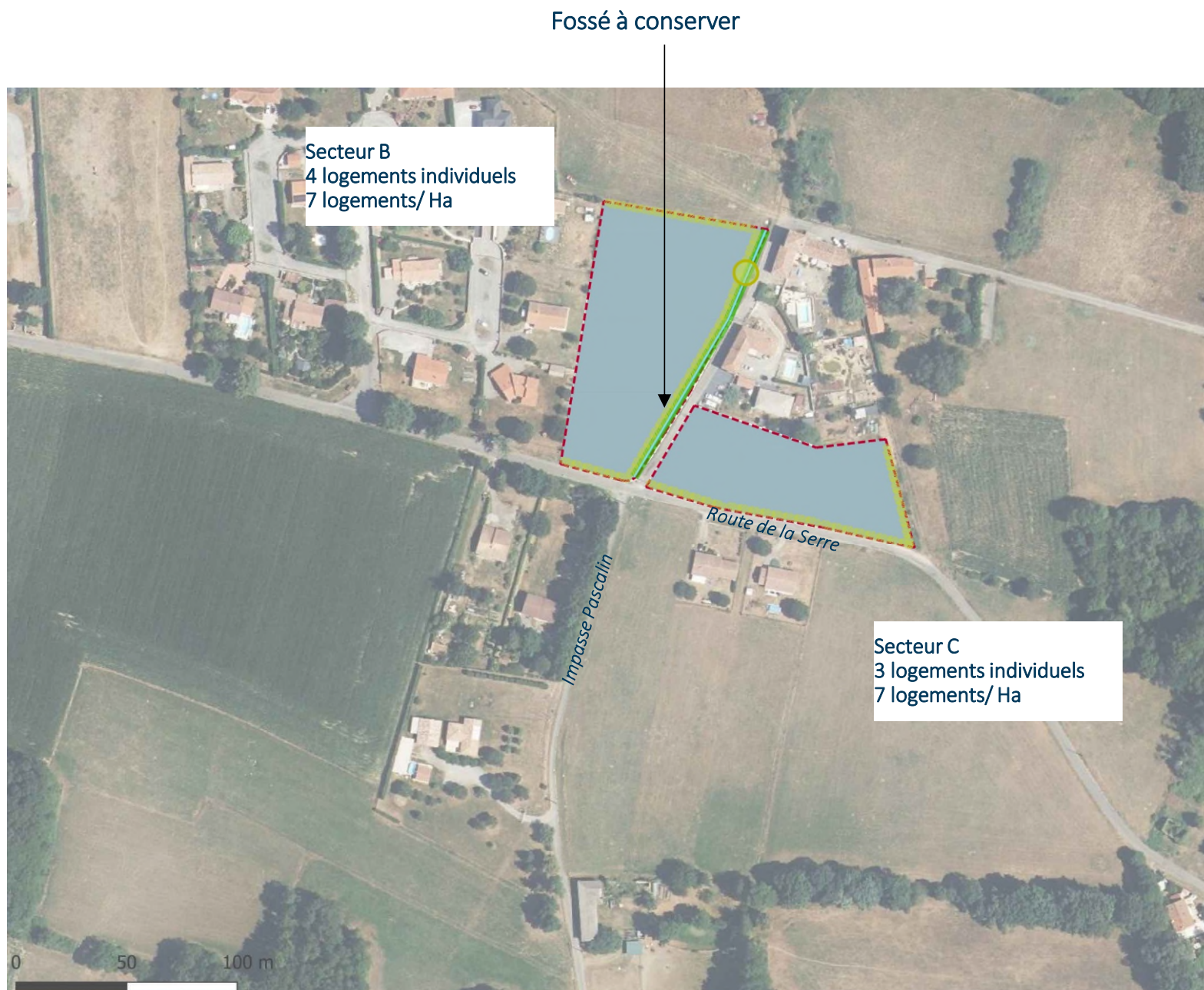
- Périmètre de l'OAP
- Fossé ou talus à conserver
- Végétation existante à conserver
- ◆ Patrimoine à préserver
- Muret existant à conserver

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 RD34. Ils 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 à la RD34.
- De conserver l'arbre identifié sur le schéma d'aménagement
- De planter des haies champêtres le long de la RD34 afin de conforter la perception végétale du bourg ainsi qu'en limite Sud-Ouest, 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 B

1- Organisation globale du site

- **Accès et desserte**

Les accès se feront depuis l'impasse Pascalin.

- **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 0,68 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 préserver le fossé le long de l'impasse Pascalin ; au contact de ces structures paysagères, on privilégiera les clôtures légères, de type grillage sans soubassement maçonné, doublées d'une haie
- De planter des haies champêtres 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.

SECTEUR C

1- Organisation globale du site

- **Accès et desserte**

Les accès se feront depuis la Route de la Serre.

- **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 0,41 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 et Est.

2- Modalité d'ouverture à l'urbanisation

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

PROGRAMMATION DU DEVELOPPEMENT DE L'URBANISATION

Modalités générales

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

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

Exceptions

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

SECTEUR 1

- Densité brute et nombre de logements

Le secteur accueillera 2 logements individuel.

- Accès et desserte

L'accès se fera depuis la RD34.

- 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 RD34
- De conserver la végétation identifiée sur le schéma d'aménagement
- De planter des haies champêtres sur les limites afin de conforter la perception végétale du bourg.

SECTEUR 2

- Densité brute et nombre de logements

Le secteur accueillera 1 logement individuel..

- Accès et desserte

L'accès se fera depuis la Route de la Serre.

- Insertion paysagère et urbaine

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

- De conserver la végétation identifiée sur le schéma d'aménagement
- De planter une haie champêtre en limite Ouest.

Frange boisée à créer

Mixité : logements + commerces

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 1 logement individuel ainsi qu'un commerce.

- **Accès et desserte**

L'accès se fera depuis la Rue des Quatre Chemins. Un espace de stationnement sera créé, en déport de la Rue des Quatre Chemins.

- **Insertion paysagère et urbaine**

Afin d'intégrer les constructions dans le paysage de l'entrée de bourg, il s'agira :

- D'implanter les constructions parallèlement ou perpendiculairement à la Rue des Quatre Chemins, avec un alignement de tout ou partie du bâtiment sur la rue
- De créer une bande plantée le long de la RD5
- D'aménager un espace public, parvis pour le local commercial
- De privilégier les revêtements végétalisés et la recherche d'ombre pour l'aménagement du parking

SECTEUR 2

- **Densité brute et nombre de logements**

Le secteur accueillera 1 logement individuel..

- **Accès et desserte**

L'accès se fera par la Rue de la Bartasse, 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 identifiée sur le schéma d'aménagement ; au contact de la végétation conservée, on privilégiera les clôtures légères, de type grillage sans soubassement maçonné
- conserver le fossé en limite Sud ; à l'arrière du fossé, on privilégiera les clôtures légères, de type grillage sans soubassement maçonné, doublées d'une haie

SECTEUR 3

- **Densité brute et nombre de logements**

Le secteur accueillera 2 logements individuels.

- **Accès et desserte**

Les accès se feront depuis chemin existant au Nord du secteur. Ils seront mutualisés ou groupés.

- **Insertion paysagère et urbaine**

Afin d'intégrer les constructions dans le paysage de l'entrée de bourg, il s'agira :

- De conserver la végétation existante identifiée sur le schéma d'aménagement
- De planter une haie champêtre en limite Sud.

Éléments de contexte

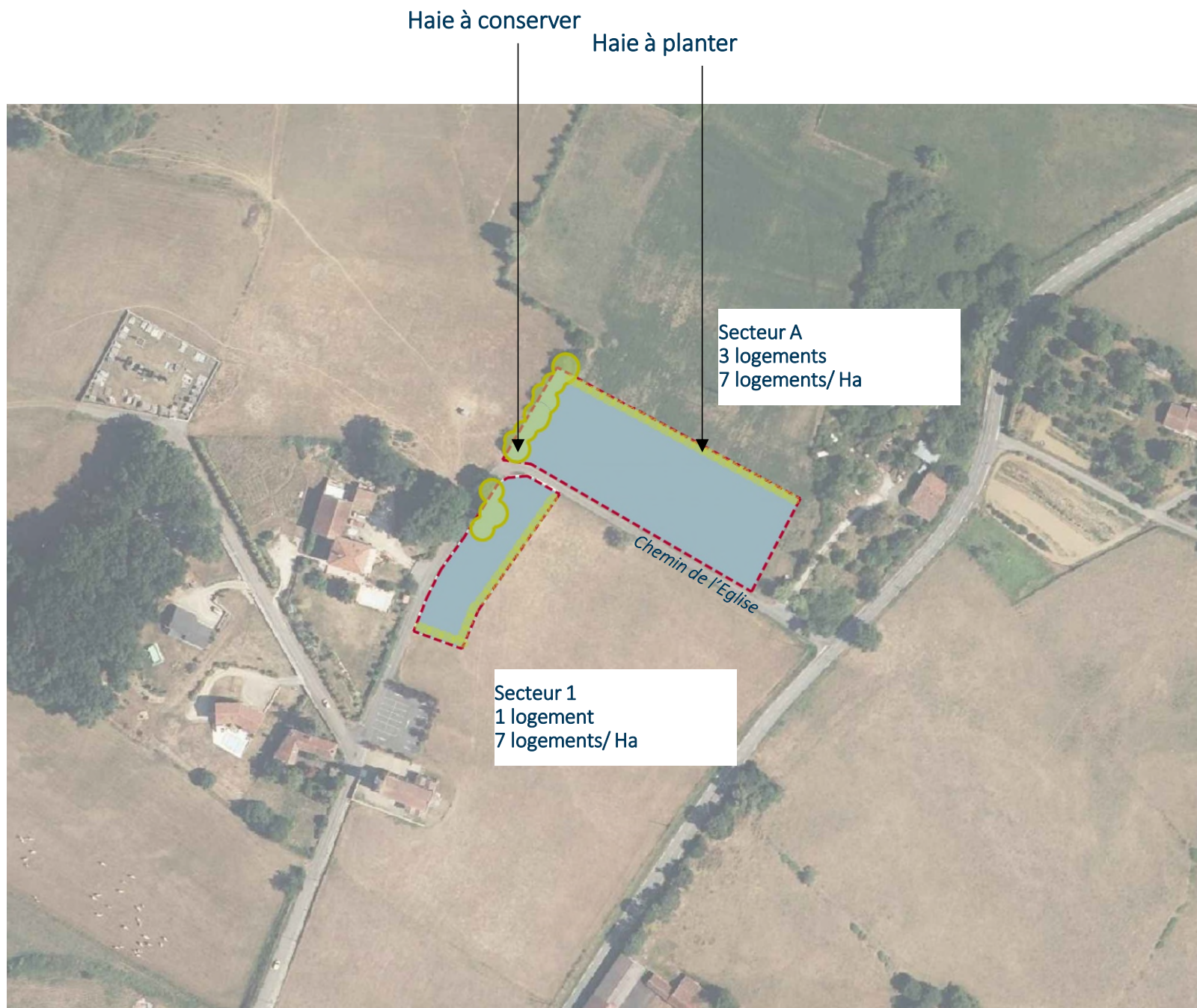
- Périmètre de l'OAP
- Fossé ou talus à conserver
- Végétation existante à conserver
- ◆ Patrimoine à préserver
- Muret existant à conserver

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 A

1- Organisation globale du site

- **Accès et desserte**

Les accès se feront depuis le Chemin de l'Eglise.

- **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 0,45 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 au Chemin de l'Eglise
- 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.

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 1 logement individuel.

- **Accès et desserte**

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

- **Insertion paysagère et urbaine**

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

- D'implanter la construction parallèlement ou perpendiculairement au Chemin de l'Eglise
- De conserver la végétation identifiée sur le schéma d'aménagement
- De planter une haie champêtre en limite Est 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

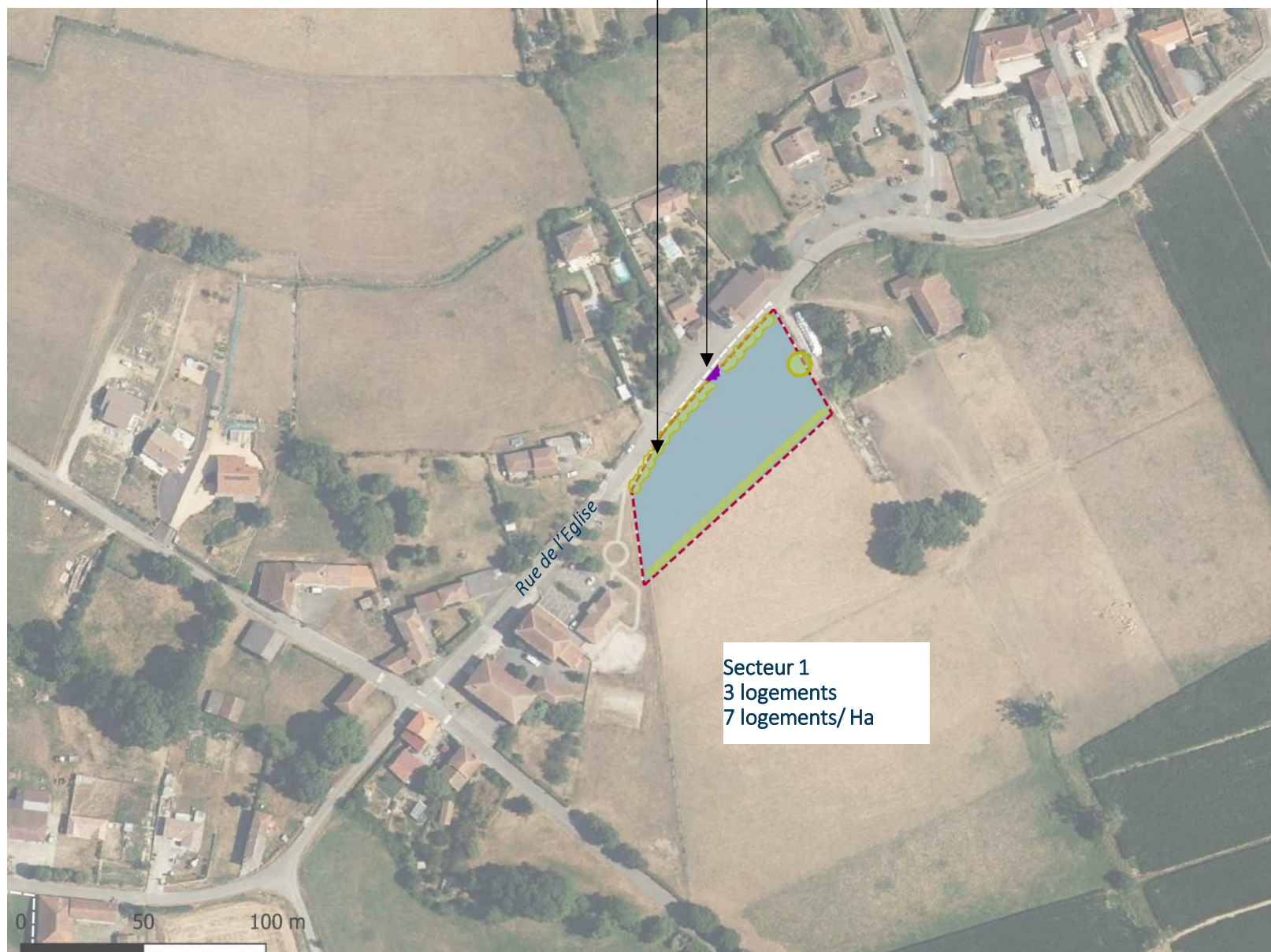
- Voirie
- Voie douce
- Espaces verts
- Espaces communs
- Plantation d'arbres
- Plantation de haie champêtre
- ▶ Accès
- ▶ Accès mutualisés ou groupés
- Murets à créer

Formes urbaines

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

Entrées mutualisées ou groupées

Haie à conserver



Secteur 1
3 logements
7 logements/ Ha

SECTEUR 1

- **Densité brute et nombre de logements**

Le secteur accueillera 3 logements individuels.

- **Accès et desserte**

Les accès se feront par la Rue de l'Eglise. Ils seront mutualisés ou groupés pour deux d'entre eux.

- **Insertion paysagère et urbaine**

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

- 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.

Miramont de Comminges

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

Intégrer des logements groupés sur une partie du secteur



Secteur A
6 logements
15 logements/ Ha

SECTEUR A

1- Organisation globale du site

- **Accès et desserte**

Les accès se feront depuis le Rue des Tilleuls.

- **Formes urbaines**

Le secteur sera urbanisé sous la forme de logements individuels et 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 0,42 ha. La densité moyenne recherchée sur cette zone est de 15 logements par hectare soit un potentiel de 6 logements.

- **Insertion paysagère et urbaine**

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

- D'implanter les constructions parallèlement ou perpendiculairement à la Rue des Tilleuls.

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

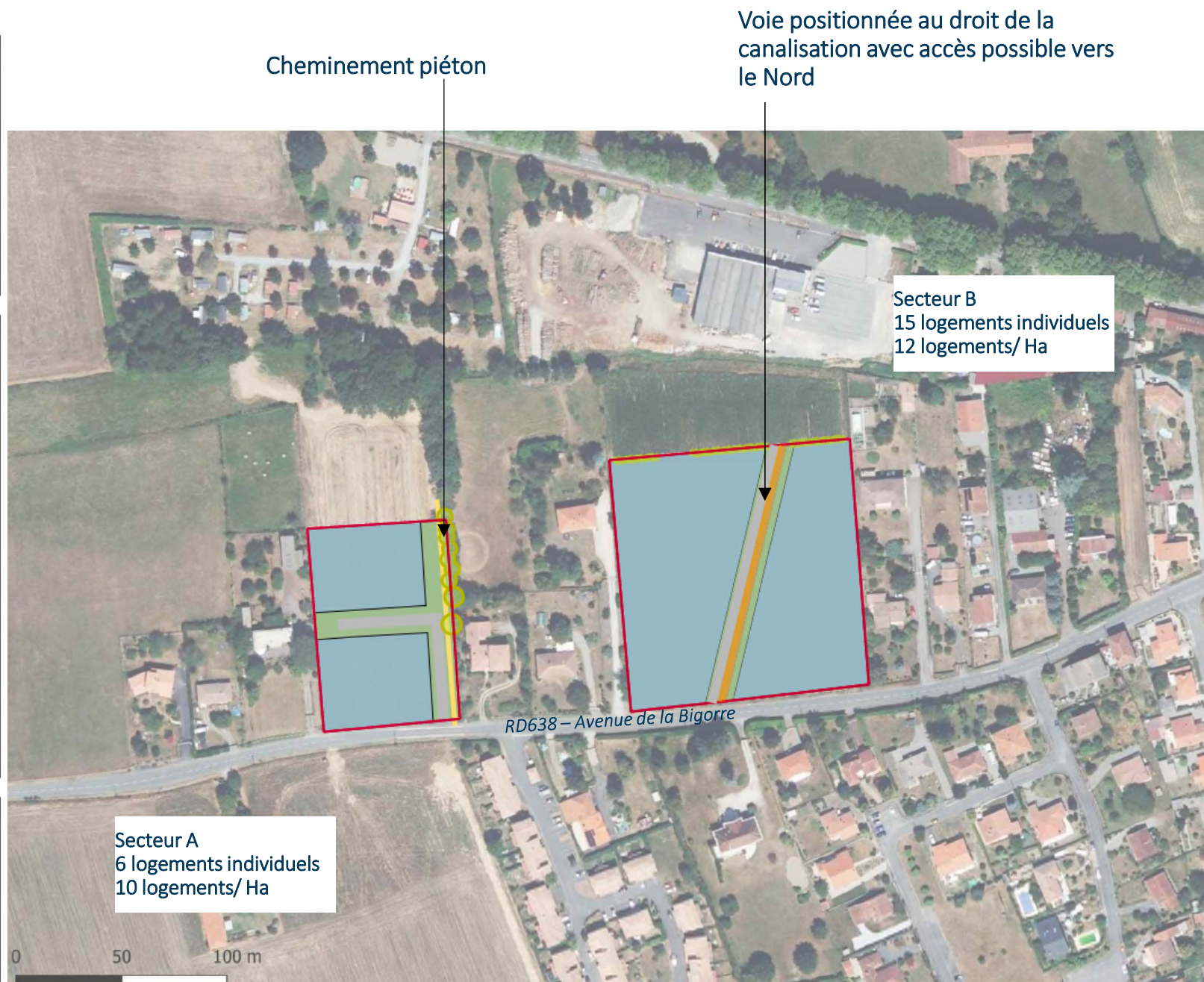
- Périmètre de l'OAP
- Fossé ou talus à conserver
- Végétation existante à conserver
- ✦ Patrimoine à préserver
- Muret existant à conserver

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
- Zone inconstructible (canalisation)

Formes urbaines

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



Éléments de contexte

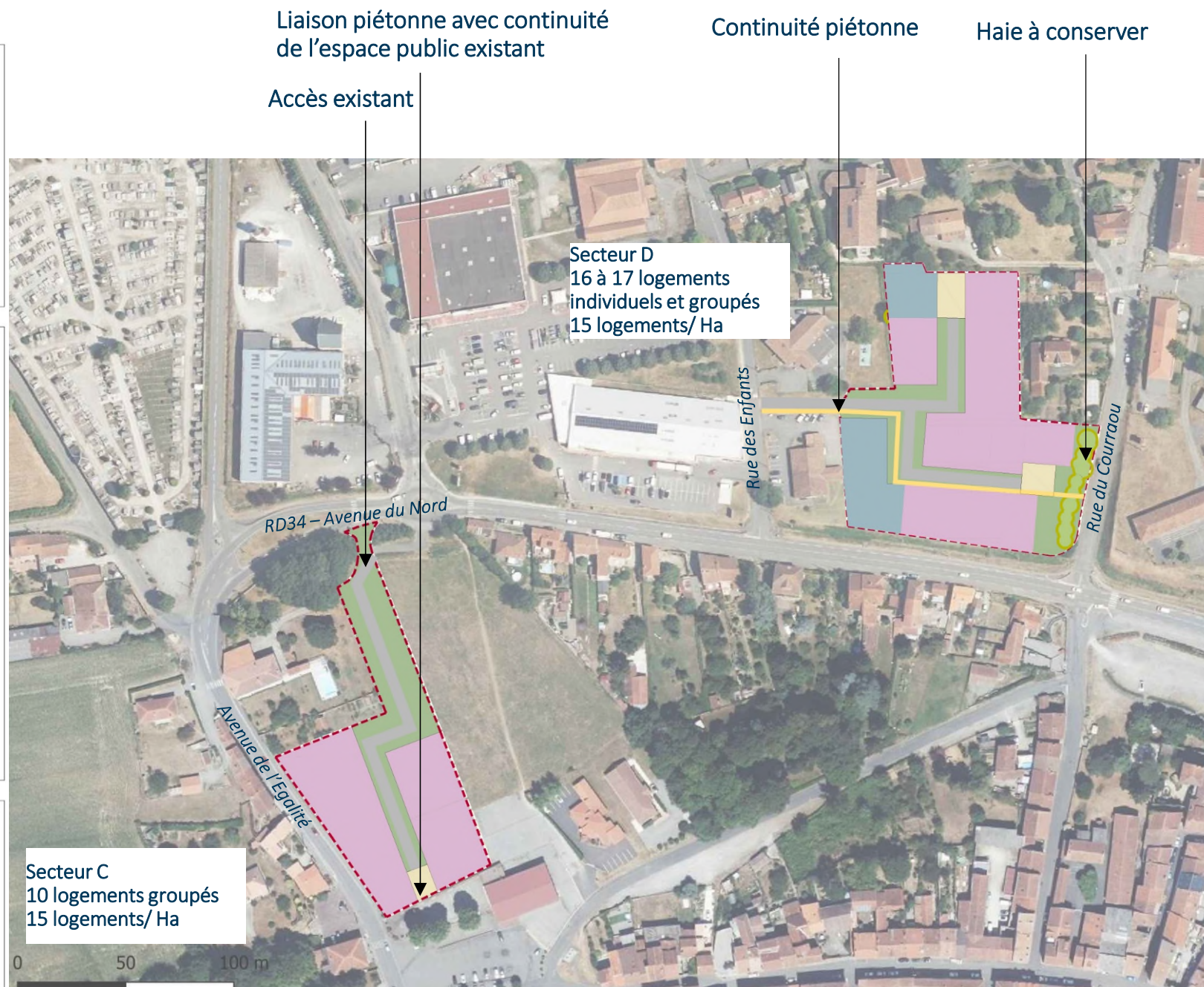
- Périmètre de l'OAP
- Fossé ou talus à conserver
- Végétation existante à conserver
- ◆ Patrimoine à préserver
- Muret existant à conserver

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



Éléments de contexte

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

Principes de composition urbaine et paysagère

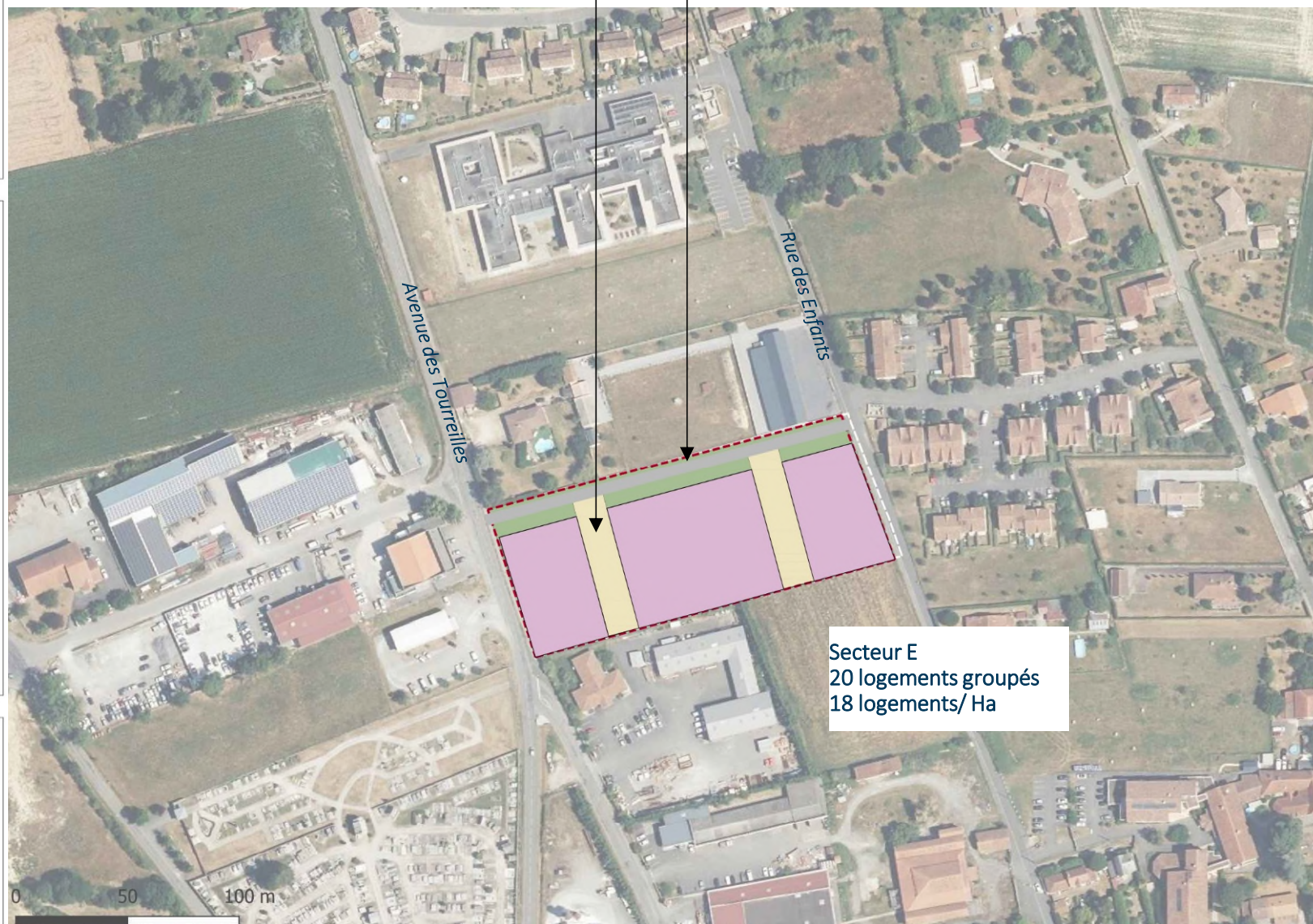
- Voirie
- Voie douce
- Espaces verts
- Espaces communs
- Plantation d'arbres
- Plantation de haie champêtre
- ▶ Accès
- ▶ Accès mutualisés ou groupés
- Murets à créer

Formes urbaines

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

Desserte conçue comme
une cour commune

Voie traversante à créer



Secteur E
20 logements groupés
18 logements/Ha

Éléments de contexte

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

Principes de composition urbaine et paysagère

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

Formes urbaines

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

Entrées mutualisées ou groupées



Eléments de contexte

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

Principes de composition urbaine et paysagère

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

Formes urbaines

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

Entrées mutualisées



Secteur 2
2 logements individuels
6 logements/Ha

SECTEUR A

1- Organisation globale du site

- **Accès et desserte**

Les accès se feront par la création d'une voie accessible depuis la RD638 - avenue de la Bigorre, comme représenté sur le schéma d'aménagement. Un cheminement piéton sera aménagé le long de la voie et devra pouvoir se prolonger vers le Nord pour accéder vers le camping.

- **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 0,6 ha. La densité moyenne recherchée sur cette zone est de 10 logements par hectare soit un potentiel de 6 logements.

- **Insertion paysagère et urbaine**

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

- D'implanter les constructions parallèlement ou perpendiculairement à la RD638
- 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 prévoir de larges espaces enherbés le long des voies, favorables à l'infiltration des eaux pluviales

2- Modalité d'ouverture à l'urbanisation

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

SECTEUR B

1- Organisation globale du site

- **Accès et desserte**

Les accès se feront par la création d'une voie accessible depuis la RD638 - avenue de la Bigorre, comme représenté sur le schéma d'aménagement, au droit de la canalisation. La voie devra pouvoir se prolonger vers le Nord pour la desserte de la parcelle.

- **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 1,3 ha. La densité moyenne recherchée sur cette zone est de 12 logements par hectare soit un potentiel de 15 à 16 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 RD638
- De prévoir de larges espaces enherbés le long des voies, favorables à l'infiltration des eaux pluviales
- De planter une haie champêtre en limite Nord.

- **Réseaux**

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

2- Modalité d'ouverture à l'urbanisation

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

SECTEUR C

1- Organisation globale du site

- **Accès et desserte**

Les accès se feront par la création d'une voie accessible depuis la RD34 – avenue du Nord, au droit de l'accès existant. Le retournement des véhicules devra être possible. D'autre part, aucun accès ne sera autorisé sur l'Avenue de l'Égalité.

- **Formes urbaines**

Le secteur sera urbanisé sous la forme de logements 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 0,69 ha. La densité moyenne recherchée sur cette zone est de 15 logements par hectare soit un potentiel de 10 logements.

- **Insertion paysagère et urbaine**

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

- D'implanter les constructions parallèlement ou perpendiculairement à l'Avenue de l'Égalité.
- De prévoir de larges espaces enherbés le long des voies, favorables à l'infiltration des eaux pluviales
- De créer un espace commun en limite Sud, en continuité avec l'espace public existant, permettant les liaisons piétonnes.

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**

Les accès se feront par la création d'une voie accessible depuis la Rue des Enfants, comme représenté sur le schéma d'aménagement. Le retournement des véhicules devra être possible. D'autre part, aucun accès ne sera autorisé sur la RD34 – avenue du Nord et sur la rue du Courraou. Un cheminement piéton sera aménagé entre la rue des Enfants et la rue du Courraou.

- **Formes urbaines**

Le secteur sera urbanisé sous la forme de logements individuels et 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 1,05 ha. La densité moyenne recherchée sur cette zone est de 15 logements par hectare soit un potentiel de 16 à 17 logements.

- **Insertion paysagère et urbaine**

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

- De limiter la hauteur des constructions le long de la RD34 – avenue du Nord à 4,50 mètres, limitant l'impact visuel en haut de talus
- De prévoir de larges espaces enherbés le long des voies, favorables à l'infiltration des eaux pluviales
- De créer des espaces communs, de type placette en bout de voie, comme représenté sur le schéma d'aménagement.

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 E

1- Organisation globale du site

- **Accès et desserte**

Les accès se feront par la création d'une voie reliant la Rue des Enfants à l'Avenue des Turreilles. Les logements seront ensuite desservis par des cours qui permettront le retournement des véhicules.

- **Formes urbaines**

Le secteur sera urbanisé sous la forme de logements 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 1,13 ha. La densité moyenne recherchée sur cette zone est de 14 logements par hectare soit un potentiel de 20 logements.

- **Insertion paysagère et urbaine**

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

- De prévoir de larges espaces enherbés le long des voies, favorables à l'infiltration des eaux pluviales
- De créer des espaces communs, de cours urbaines, comme représenté sur le schéma d'aménagement.

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 F

1- Organisation globale du site

- **Accès et desserte**

Les accès se feront par la Rue des Troubadours 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 0,28 ha. La densité moyenne recherchée sur cette zone est de 14 logements par hectare soit un potentiel de 4 logements.

- **Insertion paysagère et urbaine**

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

- De planter une haie champêtre en limite Ouest.

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 individuels.

- **Accès et desserte**

Les accès se feront par la création d'une voie accessible depuis le Chemin de Badie.

SECTEUR 2

- **Densité brute et nombre de logements**

Le secteur accueillera deux logements individuels.

- **Accès et desserte**

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

- **Insertion paysagère et urbaine**

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

- De planter une haie champêtre sur les limites Nord, Ouest et Sud, afin de conforter la perception végétale du quartier.

PROGRAMMATION DU DEVELOPPEMENT DE L'URBANISATION

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

Les secteurs B et D sont ouverts à l'urbanisation à partir du 1^{er} janvier 2026.

Le secteur F est ouvert à l'urbanisation à partir du 1^{er} janvier 2028.

Le secteur C est ouvert à l'urbanisation à partir du 1^{er} janvier 2030.

Pointis-Inard

Eléments de contexte

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

Principes de composition urbaine et paysagère

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

Formes urbaines

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

Haie champêtre en limite avec l'espace agricole

Espace public ombragé

Rue à créer avec
cheminement doux

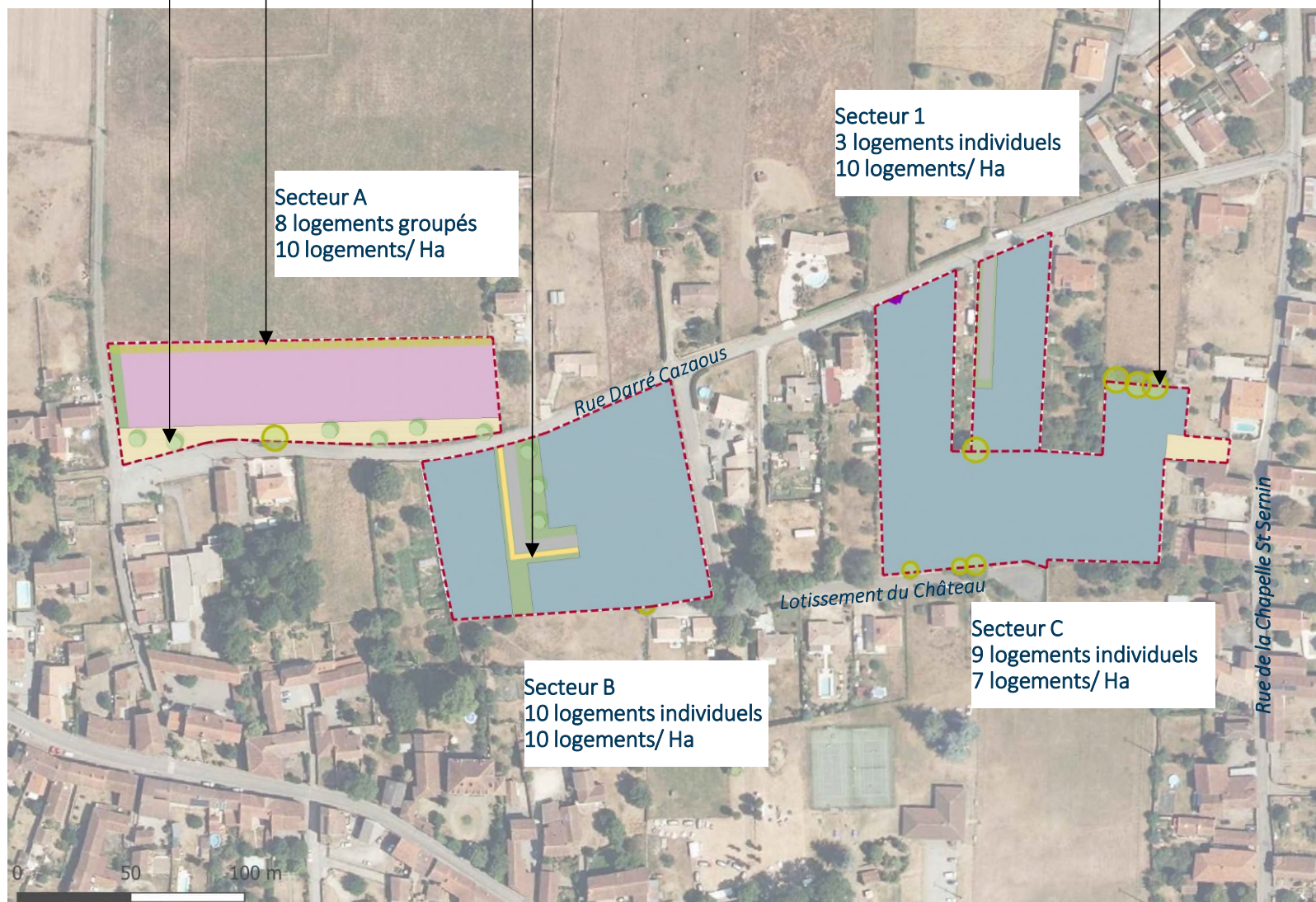
Végétation à conserver

Secteur A
8 logements groupés
10 logements/ Ha

Secteur 1
3 logements individuels
10 logements/ Ha

Secteur B
10 logements individuels
10 logements/ Ha

Secteur C
9 logements individuels
7 logements/ Ha



SECTEUR A

1- Organisation globale du site

- **Accès et desserte**

Les accès se feront par la création d'un espace commun de desserte le long de la Rue Darré Cazaous, comme représenté sur le schéma d'aménagement. Un recul sera maintenu en limite Ouest.

- **Formes urbaines**

Le secteur sera urbanisé sous la forme de logements 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 0,76 ha. La densité moyenne recherchée sur cette zone est de 10 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 perpendiculairement ou parallèlement à de la Rue Darré Cazaous
- De conserver l'arbre identifié sur le schéma d'aménagement
- D'ombrager l'espace de desserte par des plantations d'arbres d'essences locales.

2- Modalité d'ouverture à l'urbanisation

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

SECTEUR B

1- Organisation globale du site

- **Accès et desserte**

Les accès se feront par la création d'une voie accessible depuis la Rue Darré Cazaous, comme représenté sur le schéma d'aménagement. La voie devra pouvoir se prolonger vers le Sud et sera doublée d'un cheminement piéton.

Les lots situés à l'Est du secteur seront accessibles directement depuis la Rue du Lotissement du Château.

- **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 0,9 ha. La densité moyenne recherchée sur cette zone est de 10 logements par hectare soit un potentiel de 9 à 10 logements.

- **Insertion paysagère et urbaine**

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

- De prévoir de larges espaces enherbés le long des voies, pour préserver l'image champêtre et infiltrer les eaux pluviales
- D'ombrager l'espace de la rue par des plantations d'arbres d'essences locales.

2- Modalité d'ouverture à l'urbanisation

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

SECTEUR C

1- Organisation globale du site

- **Accès et desserte**

Les accès se feront par la Rue Darré Cazaous, par la Rue du lotissement du Château et par la Rue de la Chapelle Saint-Sernin, comme représenté sur le schéma d'aménagement. Depuis la Rue Darré Cazaous et la Rue de la Chapelle Saint-Sernin, les accès seront mutualisés ou groupés.

Les lots situés au Sud du secteur seront accessibles directement depuis la Rue du Lotissement du Château.

- **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 1,25 ha. La densité moyenne recherchée sur cette zone est de 7 logements par hectare soit un potentiel de 9 logements.

- **Insertion paysagère et urbaine**

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

- De conserver la végétation identifiée sur le schéma d'aménagement
- De créer une placette de desserte depuis la Rue de la Chapelle Saint-Sernin, qui sera aménagée en référence au vocabulaire des espaces publics (en évitant le traitement routier de type enrobé + bordure) ; on recherchera l'utilisation de matériaux perméables.

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

Modalités générales

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

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

Exceptions

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

SECTEUR 1

- **Densité brute et nombre de logements**

Le secteur accueillera trois logements individuels.

- **Accès et desserte**

Les accès se feront par la création d'une voie accessible depuis la Rue Darré Cazaous.

- **Insertion paysagère et urbaine**

Afin d'intégrer les constructions dans le paysage du quartier, il s'agira de conserver l'arbre identifié sur le schéma d'aménagement

Ponlat-Taillebourg

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

Maisons mitoyennes accessibles
par un espace commun



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

Voie à créer



SECTEUR B

1- Organisation globale du site

- **Accès et desserte**

Les accès se feront par la création d'une voie accessible depuis la Rue de la Feuille.

- **Formes urbaines**

Le secteur sera urbanisé sous la forme de logements individuels.

- **La gestion des eaux pluviales :**

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

- **Densité brute et nombre de logements**

Le secteur représente une surface d'environ 0,47 ha. La densité moyenne recherchée sur cette zone est de 10 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 prévoir de larges espaces enherbés le long des voies, pour préserver l'image champêtre et infiltrer les eaux pluviales
- De conserver la végétation identifiée sur le schéma d'aménagement
- D'implanter les constructions en tenant compte des vis-vis entre chaque maison, par exemple en quinconces.

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 quatre logements individuels groupés.

- **Accès et desserte**

Les accès se feront par la création d'un espace commun de desserte accessible depuis la Rue de la Carrere.

- **Insertion paysagère et urbaine**

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

- D'implanter les constructions parallèlement ou perpendiculairement à la Rue de la Carrere
- De créer une placette de desserte qui sera aménagée en référence au vocabulaire des espaces publics (en évitant le traitement routier de type enrobé + bordure) ; on recherchera l'utilisation de matériaux perméables.

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



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 4
10 logements individuels ou groupés
20 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 5
8 logements individuels ou groupés
15 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



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

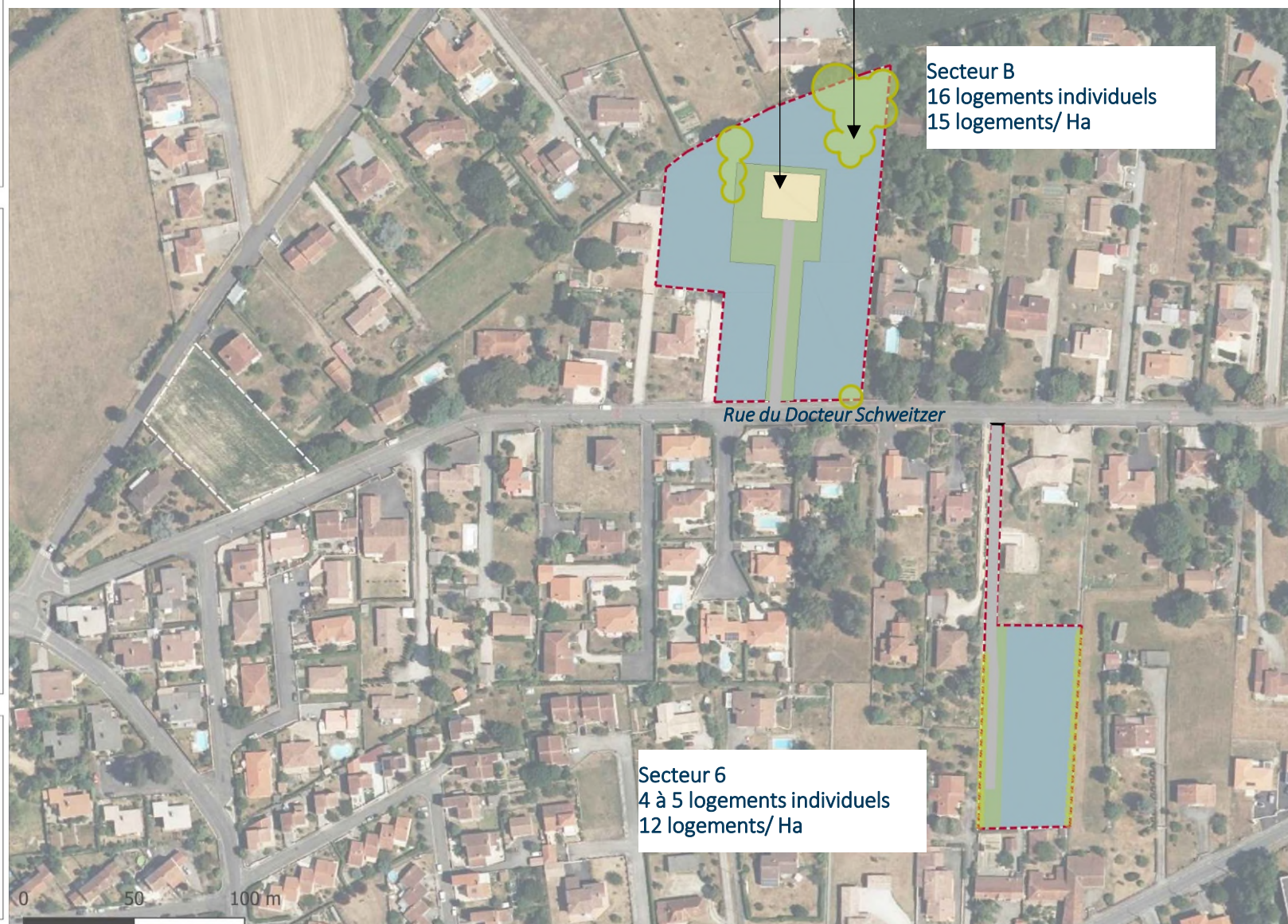
- Voirie
- Voie douce
- Espaces verts
- Espaces communs
- Plantation d'arbres
- Plantation de haie champêtre
- ▶ Accès
- ▶ Accès mutualisés ou groupés
- Murets à créer

Formes urbaines

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

Placette (retournement et espace commun) au sein de larges espaces verts

Végétation à conserver



Secteur B
 16 logements individuels
 15 logements/ Ha

Secteur 6
 4 à 5 logements individuels
 12 logements/ Ha

Éléments de contexte

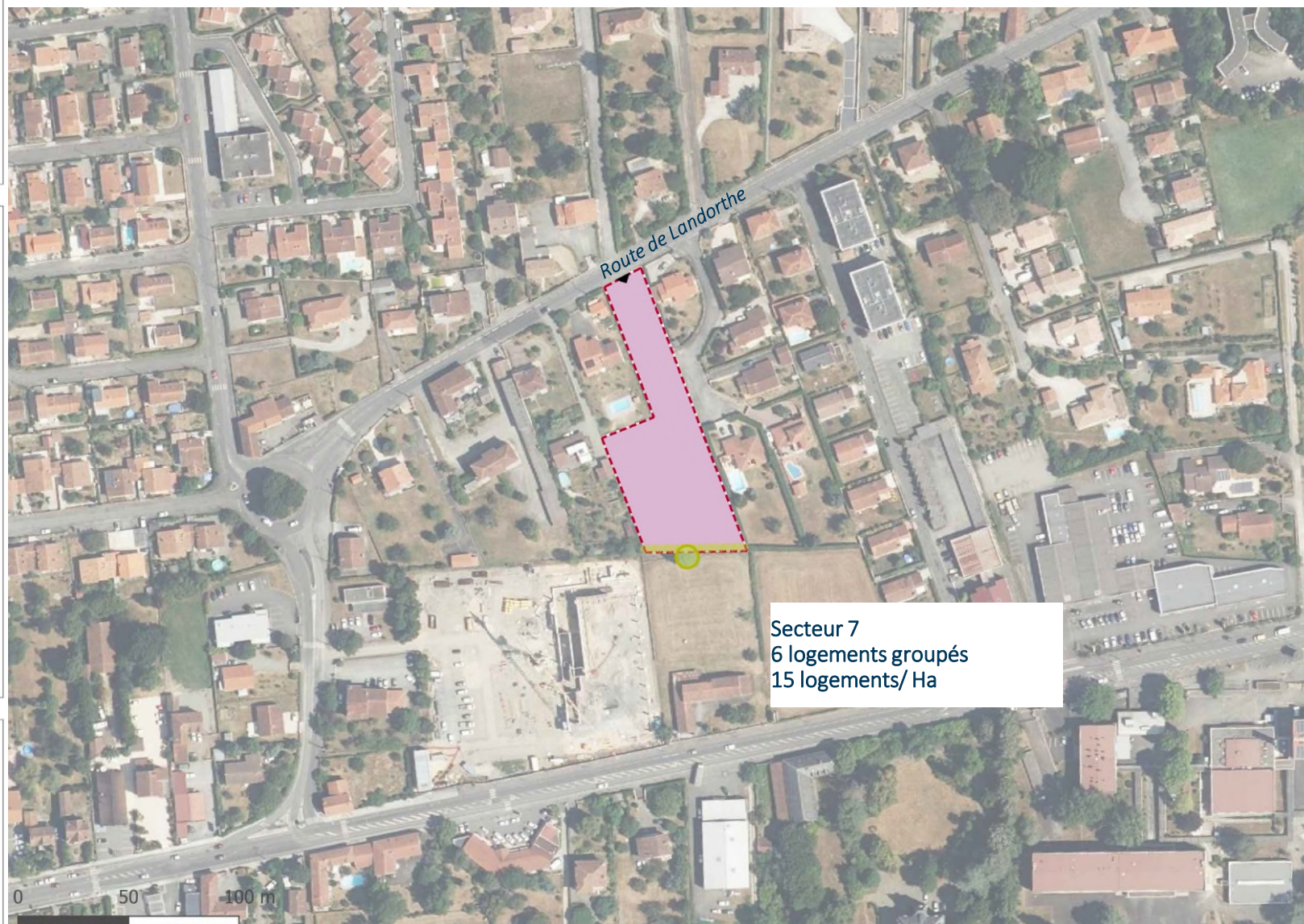
-  Périmètre de l'OAP
-  Fossé ou talus à conserver
-  Végétation existante à conserver
-  Patrimoine à préserver
-  Muret existant à conserver

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



Zone d'implantation d'immeubles collectifs

Voie ombragée à créer avec
cheminement piéton

Parkings végétalisés

Éléments de contexte

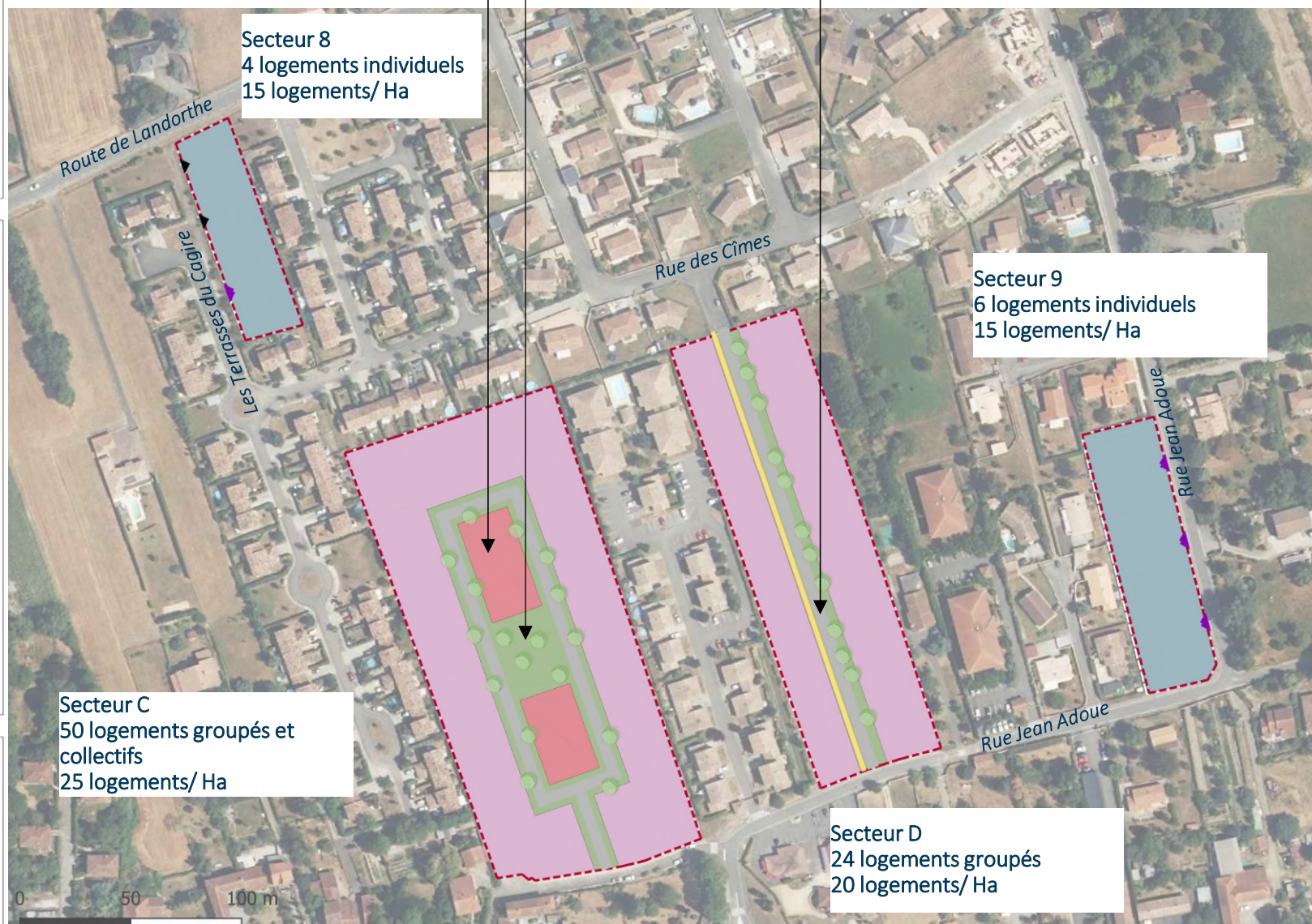
- Périmètre de l'OAP
- Fossé ou talus à conserver
- Végétation existante à conserver
- ◆ Patrimoine à préserver
- Muret existant à conserver

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



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 12
4 logements individuels
10 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



Éléments de contexte

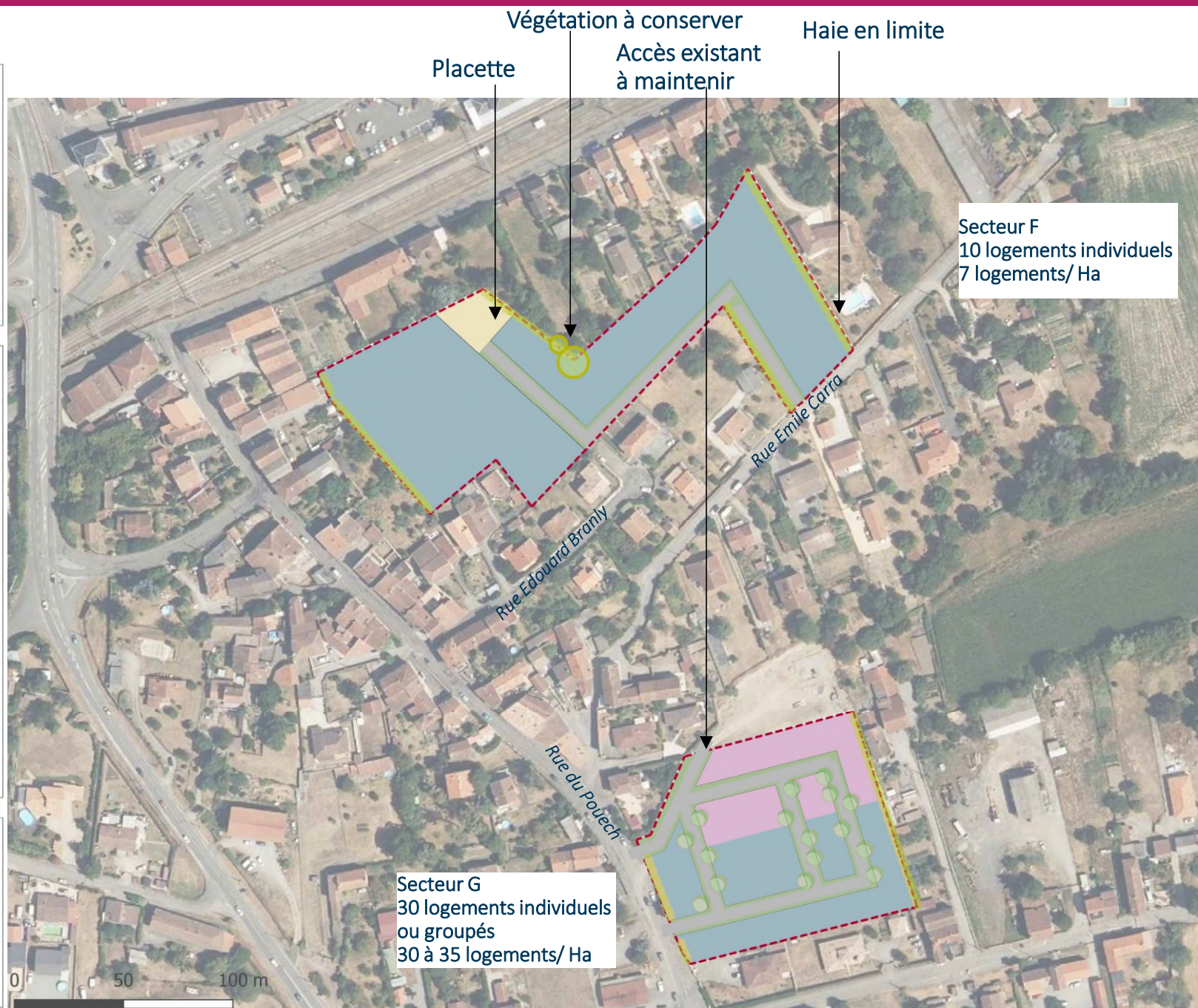
- Périmètre de l'OAP
- Fossé ou talus à conserver
- Végétation existante à conserver
- ◆ Patrimoine à préserver
- Muret existant à conserver

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 voie entre la Rue Paul Sabatier et la Rue Paul Comet, comme représenté sur le schéma d'aménagement. Un cheminement piéton sera créé entre la Rue Paul Sabatier et la Rue Paul Comet, ainsi qu'une liaison douce vers la Rue des Caussades, au Nord.

- **Formes urbaines**

Le secteur sera urbanisé sous la forme de logements individuels et 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 1,89 ha. La densité moyenne recherchée sur cette zone est de 15 logements par hectare soit un potentiel de 28 logements.

- **Insertion paysagère et urbaine**

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

- De prévoir de larges espaces enherbés le long des voies, favorables à l'infiltration des eaux pluviales
- De planter des arbres d'essences locales le long des voies et le long du chemin piéton, au Sud
- De créer un espace commun de type placette faisant référence au vocabulaire des espaces publics (en évitant le traitement routier de type enrobé + bordure) ; on recherchera l'utilisation de matériaux perméables
- De planter une haie en limite Ouest

2- Modalité d'ouverture à l'urbanisation

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

SECTEUR B

1- Organisation globale du site

- **Accès et desserte**

Les accès se feront par la création d'une voie accessible depuis la Rue du Docteur Schweitzer ; elle se prolongera par un espace commun permettant 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 1,13 ha. La densité moyenne recherchée sur cette zone est de 15 logements par hectare soit un potentiel de 16 logements.

- **Insertion paysagère et urbaine**

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

- De prévoir de larges espaces enherbés le long des voies et de la placette, favorables à l'infiltration des eaux pluviales
- De conserver la végétation identifiée sur le schéma d'aménagement
- De créer un espace commun de type placette faisant référence au vocabulaire des espaces publics (en évitant le traitement routier de type enrobé + bordure) ; on recherchera l'utilisation de matériaux perméables

2- Modalité d'ouverture à l'urbanisation

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

SECTEUR C

1- Organisation globale du site

- **Accès et desserte**

Les accès se feront par la création d'une voie en boucle, accessible depuis la Rue Jean Adoue, comme représenté sur le schéma d'aménagement.

- **Formes urbaines**

Le secteur sera urbanisé sous la forme de logements groupés et collectifs.

- **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 2 ha. La densité moyenne recherchée sur cette zone est de 25 logements par hectare soit un potentiel de 50 logements.

- **Insertion paysagère et urbaine**

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

- De prévoir de larges espaces enherbés le long des voies, favorables à l'infiltration des eaux pluviales
- De créer des espaces de stationnements végétalisés et ombragés
- D'implanter les constructions parallèlement ou perpendiculairement aux voies centrales, à l'image des constructions environnantes.

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**

Les accès se feront par la création d'une voie reliant la Rue Jean Adoue à la Rue des Cîmes. Un cheminement piéton sera également créé, reliant ces deux voies.

- **Formes urbaines**

Le secteur sera urbanisé sous la forme de logements individuels et 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 1,2 ha. La densité moyenne recherchée sur cette zone est de 20 logements par hectare soit un potentiel de 24 logements.

- **Insertion paysagère et urbaine**

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

- De prévoir de larges espaces enherbés le long des voies, favorables à l'infiltration des eaux pluviales
- D'implanter les constructions parallèlement ou perpendiculairement à la voie centrale, à l'image des constructions environnantes.

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 E

1- Organisation globale du site

- **Accès et desserte**

Les accès se feront par la création d'une voie accessible depuis la Rue du Mont Vallier. La partie Sud-Est du secteur sera directement accessible depuis la Rue Froidour. Un cheminement piéton sera également créé, reliant la Rue du Mont Vallier, la Rue Froidour et la Rue Carillon, comme représenté sur le schéma d'aménagement .

- **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 1,4 ha. La densité moyenne recherchée sur cette zone est de 15 logements par hectare soit un potentiel de 21 logements.

- **Insertion paysagère et urbaine**

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

- De prévoir de larges espaces enherbés le long des voies et du cheminement piéton, favorables à l'infiltration des eaux pluviales
- De prévoir une bande plantée d'arbres, de 5 mètres de large en limite Nord, face aux bâtiments du collège.

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 F

1- Organisation globale du site

- **Accès et desserte**

Les accès se feront par la création d'une voie reliant la Rue Edouard Branly et la Rue Emile Carra, comme représenté sur le schéma d'aménagement. Pour desservir la partie Ouest, une voie sera créée et se prolongera par une placette permettant 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 1,38 ha. La densité moyenne recherchée sur cette zone est de 7 logements par hectare soit un potentiel de 10 logements.

- **Insertion paysagère et urbaine**

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

- De prévoir de larges espaces enherbés le long des voies, favorables à l'infiltration des eaux pluviales
- De concevoir la placette en faisant référence au vocabulaire des espaces publics (en évitant le traitement routier de type enrobé + bordure) ; on recherchera l'utilisation de matériaux perméables
- De préserver la végétation identifiée sur le schéma d'aménagement
- De planter des haies en limite Ouest et Est

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 G

1- Organisation globale du site

- **Accès et desserte**

Les accès se feront par la création d'une voie accessible par la Rue du Pouech. Un maillage de voies sera créé comme représenté sur le schéma d'aménagement. L'accès existant en limite Nord-Ouest sera maintenu.

- **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 0,96 ha. La densité moyenne recherchée sur cette zone est de 30 à 35 logements par hectare soit un potentiel de 30 logements.

- **Insertion paysagère et urbaine**

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

- De prévoir de larges espaces enherbés le long des voies, favorables à l'infiltration des eaux pluviales
- De planter des arbres le long des voies
- De planter des haies en limite Ouest et Est.

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 environ 15 logements collectifs.

- **Accès et desserte**

Les accès se feront par la RD39A ou par la Rue du Clair Logis.

- **Insertion paysagère et urbaine**

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

- De conserver la végétation identifiée sur le schéma d'aménagement
- De limiter les vis-à-vis avec les logements de la Rue du Clair Logis.

SECTEUR 2

- **Densité brute et nombre de logements**

Le secteur accueillera 8 logements individuels.

- **Accès et desserte**

Les accès se feront par la Rue de Bigorre.

- **Insertion paysagère et urbaine**

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

- De conserver le fossé existant le long de la Rue de Bigorre ; à l'arrière du fossé, une haie sera plantée

SECTEUR 3

- **Densité brute et nombre de logements**

Le secteur accueillera 4 logements individuels.

- **Accès et desserte**

Les accès se feront par le Boulevard Laurent Cazassus et par la Rue Toulouse Lautrec, comme représenté sur le schéma d'aménagement. Le long du Boulevard Laurent Cazassus, les accès seront mutualisés ou groupés pour deux d'entre eux.

- **Insertion paysagère et urbaine**

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

- De conserver la prairie existante en partie Ouest du secteur ; des arbres pourront être plantés, de type fruitiers.
- De conserver la végétation identifiée sur le schéma d'aménagement
- De planter une haie champêtre en limite Ouest de la partie urbanisée, ainsi que le long du Boulevard Laurent Cazassus

SECTEUR 4

- **Densité brute et nombre de logements**

Le secteur accueillera 10 logements individuels ou groupés.

- **Accès et desserte**

Les accès se feront par la RD5.

- **Insertion paysagère et urbaine**

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

- De conserver la végétation identifiée sur le schéma d'aménagement
- De planter une haie en limite Sud du secteur.

SECTEUR 5

- **Densité brute et nombre de logements**

Le secteur accueillera 8 logements individuels ou groupés.

- **Accès et desserte**

Les accès se feront par la voie existante au Nord.

- **Insertion paysagère et urbaine**

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

- 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.

SECTEUR 6

- **Densité brute et nombre de logements**

Le secteur accueillera 4 à 5 logements individuels.

- **Accès et desserte**

Les accès se feront par la création d'une voie accessible depuis la Rue du Docteur Schweitzer.

- **Insertion paysagère et urbaine**

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

- De planter une haie en limite Ouest et Est du secteur.

SECTEUR 7

- **Densité brute et nombre de logements**

Le secteur accueillera 6 logements groupés.

- **Accès et desserte**

Les accès se feront par la Route de Landorthe.

- **Insertion paysagère et urbaine**

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

- De conserver l'arbre identifié sur le schéma d'aménagement
- De planter une haie en limite Sud.

SECTEUR 8

- **Densité brute et nombre de logements**

Le secteur accueillera 4 logements individuels.

- **Accès et desserte**

Les accès se feront par la voie existante à l'Ouest desservant les Terrasses du Cagire. Aucun accès ne sera autorisé sur la Route de Landorthe.

SECTEUR 9

- **Densité brute et nombre de logements**

Le secteur accueillera 6 logements individuels.

- **Accès et desserte**

Les accès se feront par la Rue Jean Adoue, à l'Est du secteur et seront mutualisés ou groupés.

SECTEUR 10

- Densité brute et nombre de logements

Le secteur accueillera 6 logements individuels.

- Accès et desserte

Les accès se feront par la Route de Mondon.

SECTEUR 11

- Densité brute et nombre de logements

Le secteur accueillera 4 logements individuels.

- Accès et desserte

Les accès se feront par la Route de Mondon.

- Insertion paysagère et urbaine

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

- De conserver les arbres identifiés sur le schéma d'aménagement

SECTEUR 12

- Densité brute et nombre de logements

Le secteur accueillera 4 logements individuels.

- Accès et desserte

Les accès se feront par la Rue du Cagire et seront mutualisés ou groupés.

- 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.

SECTEUR 13

- **Densité brute et nombre de logements**

Le secteur accueillera entre 50 et 70 logements individuels.

- **Accès et desserte**

Les accès se feront par la création d'une voie accessible depuis la Rue Lamartine, 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 créer des espaces de stationnement végétalisés et ombragés entre les bâtiments.

PROGRAMMATION DU DEVELOPPEMENT DE L'URBANISATION

Les secteurs E et F sont ouverts à l'urbanisation à l'approbation du PLUI.

La partie Sud du secteur G est ouverte à l'urbanisation à l'approbation du PLUI.

Les secteurs C et D sont ouverts à l'urbanisation à partir du 1^{er} janvier 2026.

La partie Nord du secteur G est ouverte à l'urbanisation à partir du 1^{er} janvier 2028.

Les secteurs A et B sont ouverts à l'urbanisation à partir du 1^{er} janvier 2030.

Secteur ouvert à l'urbanisation à
partir du 1^{er} janvier 2028



Secteur ouvert à l'urbanisation à
l'approbation du PLUI



Saux et Pomarede

Éléments de contexte

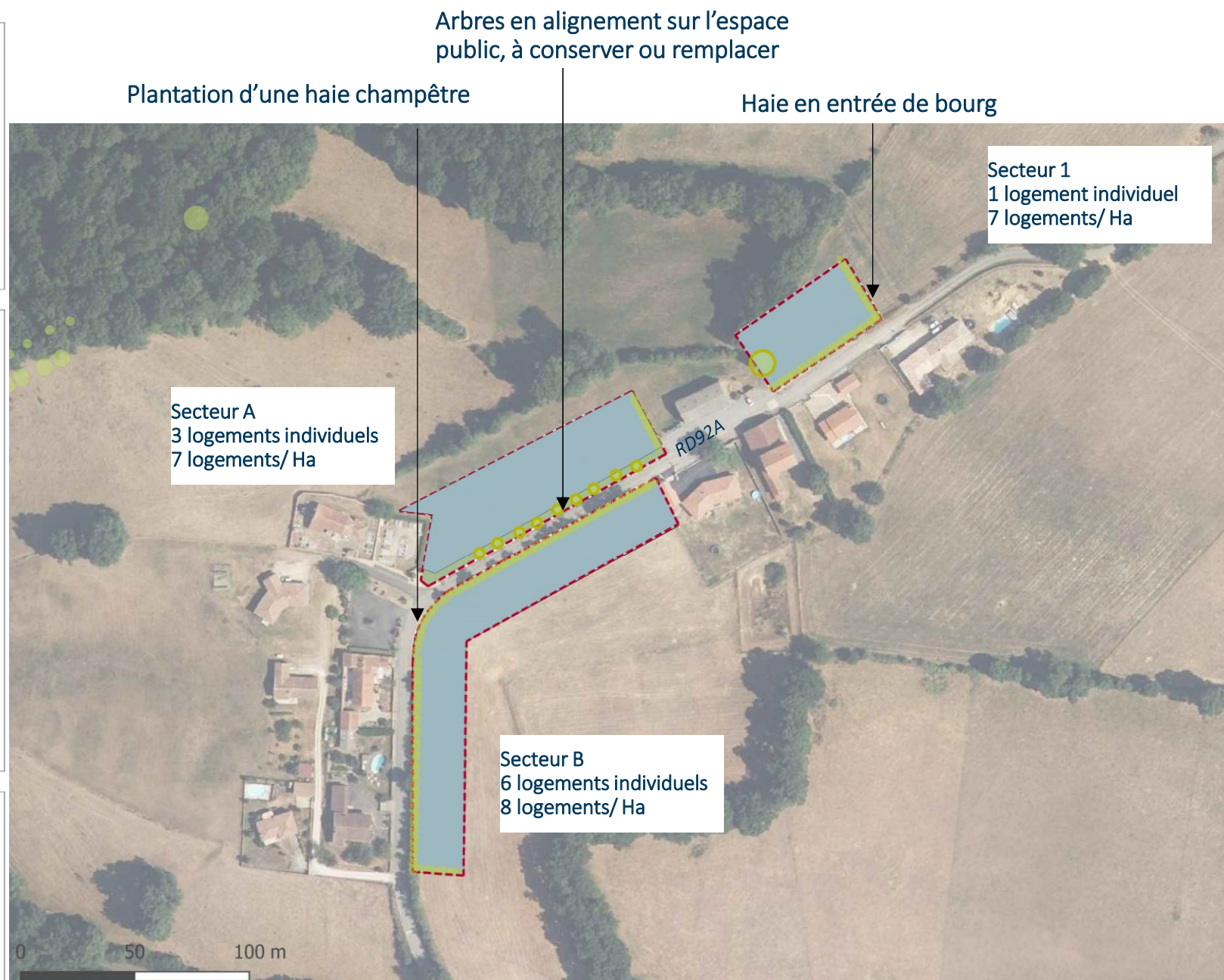
-  Périimètre de l'OAP
-  Fossé ou talus à conserver
-  Végétation existante à conserver
-  Patrimoine à préserver
-  Muret existant à conserver

Principes de composition urbaine et paysagère

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

Formes urbaines

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



Saux et Pomarede

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



SECTEUR A

1- Organisation globale du site

- Accès et desserte

Les accès se feront depuis la RD92A.

- Formes urbaines

Le secteur sera urbanisé sous la forme de logements individuels.

- La gestion des eaux pluviales :

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

- Densité brute et nombre de logements

Le secteur représente une surface d'environ 0,36 ha. La densité moyenne recherchée sur cette zone est de 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 RD92A
- De conserver la végétation le long de la RD92A ou de replanter un alignement d'arbres, composé d'essences locales
- de planter une haie champêtre en limite Est, afin de limiter les vis-à-vis avec le bâtiment 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 B

1- Organisation globale du site

- **Accès et desserte**

Les accès se feront depuis la RD92A.

- **Formes urbaines**

Le secteur sera urbanisé sous la forme de logements individuels.

- **La gestion des eaux pluviales :**

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

- **Densité brute et nombre de logements**

Le secteur représente une surface d'environ 0,53 ha. La densité moyenne recherchée sur cette zone est de 8 logements par hectare soit un potentiel de 6 logements.

- **Insertion paysagère et urbaine**

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

- D'implanter les constructions parallèlement ou perpendiculairement à la RD92A
- De planter une haie champêtre le long de la RD92 afin de conserver la perception végétale du bourg.

2- Modalité d'ouverture à l'urbanisation

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

PROGRAMMATION DU DEVELOPPEMENT DE L'URBANISATION

Modalités générales

L'ouverture à l'urbanisation s'effectuera de la façon suivante :

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.
- Une 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 individuel.

- Accès et desserte

L'accès se fera par la RD92A.

- Insertion paysagère et urbaine

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

- D'implanter les constructions parallèlement ou perpendiculairement à la RD92A
- De conserver l'arbre identifiée sur le schéma d'aménagement
- De planter une haie champêtre le long de la RD92A et en limite Nord-Est afin de préserver la perception végétale de l'entrée de bourg.

SECTEUR 2

- Densité brute et nombre de logements

Le secteur accueillera deux logements individuels.

- Accès et desserte

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

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

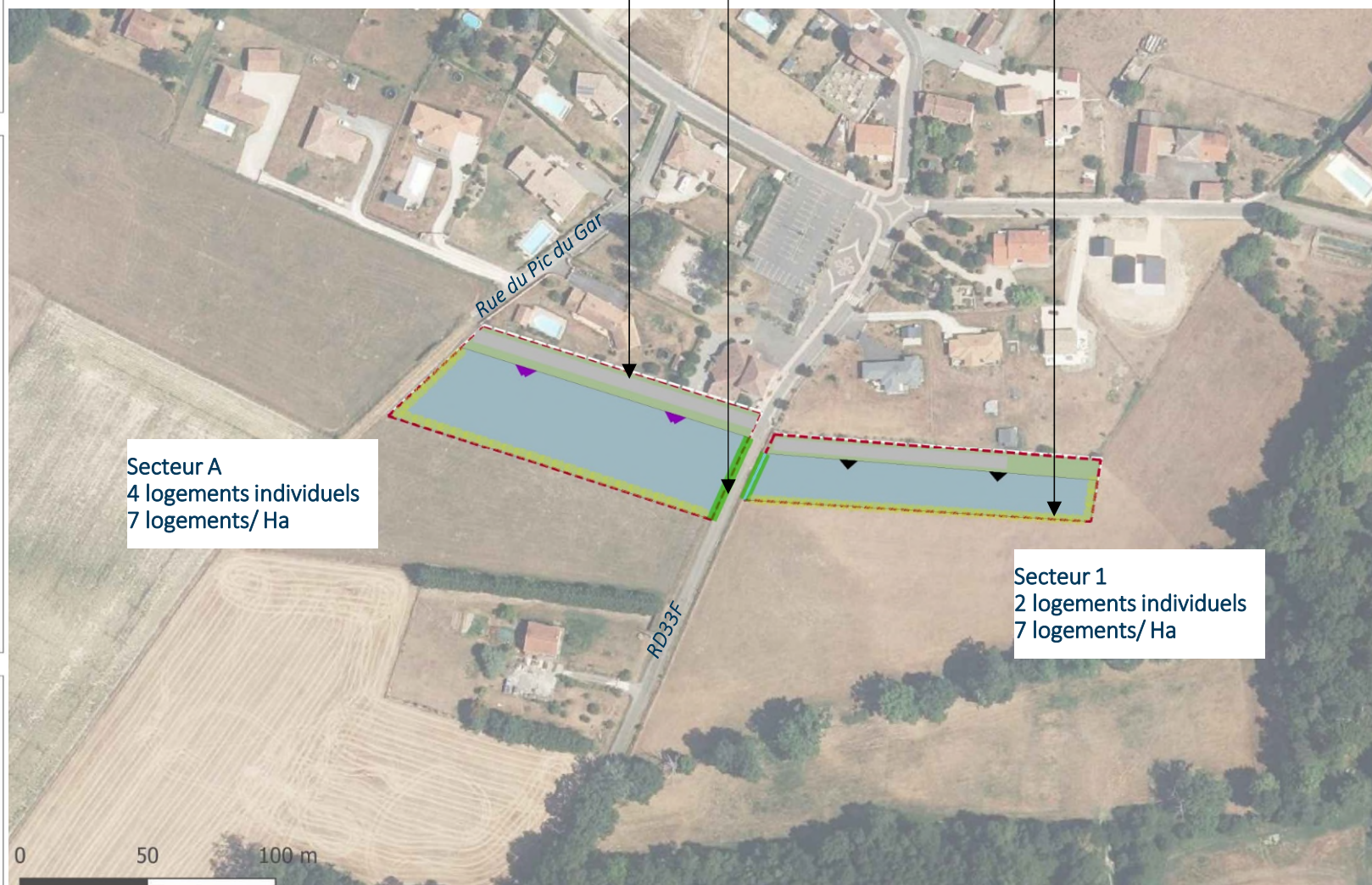
Formes urbaines

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

Voie à créer, desserte par le Nord
intégrée dans le bourg

Haie en limite pour intégration des
constructions en entrée de bourg

Fossé et talus à préserver



Secteur A
 4 logements individuels
 7 logements/ Ha

Secteur 1
 2 logements individuels
 7 logements/ Ha

SECTEUR A

1- Organisation globale du site

- **Accès et desserte**

Les accès se feront par la création d'une voie reliant la Rue du Pic du Gar à la RD33F, en partie Nord du secteur, comme représenté sur le schéma d'aménagement. Depuis cette voie, les accès 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 0,54 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 :

- De conserver le fossé et le talus le long de la RD92A ; au contact des ces structures paysagères, 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 pour préserver la perception végétale de l'entrée de bourg.

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 individuels.

- **Accès et desserte**

L'accès se fera par la création d'une voie accessible depuis la RD33F, en partie Nord du secteur, 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 conserver le fossé et le talus le long de la RD92A ; au contact des ces structures paysagères, 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 pour préserver la perception végétale 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

Fossé et talus à conserver (recul des constructions à prévoir)



Secteur A
4 logements individuels
7 logements/ Ha

SECTEUR A

1- Organisation globale du site

- **Accès et desserte**

Les accès se feront par la RD9 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 0,61 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 :

- De conserver le fossé et le talus le long de la RD9
- De préserver une zone de recul de 5 mètres en pleine terre à l'arrière du fossé, recul à l'arrière duquel sera implantée une haie champêtre en limite des lots
- de planter une haie champêtre sur l'ensemble des limites pour préserver la perception végétale de l'entrée de bourg.

2- Modalité d'ouverture à l'urbanisation

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

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



Éléments de contexte

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

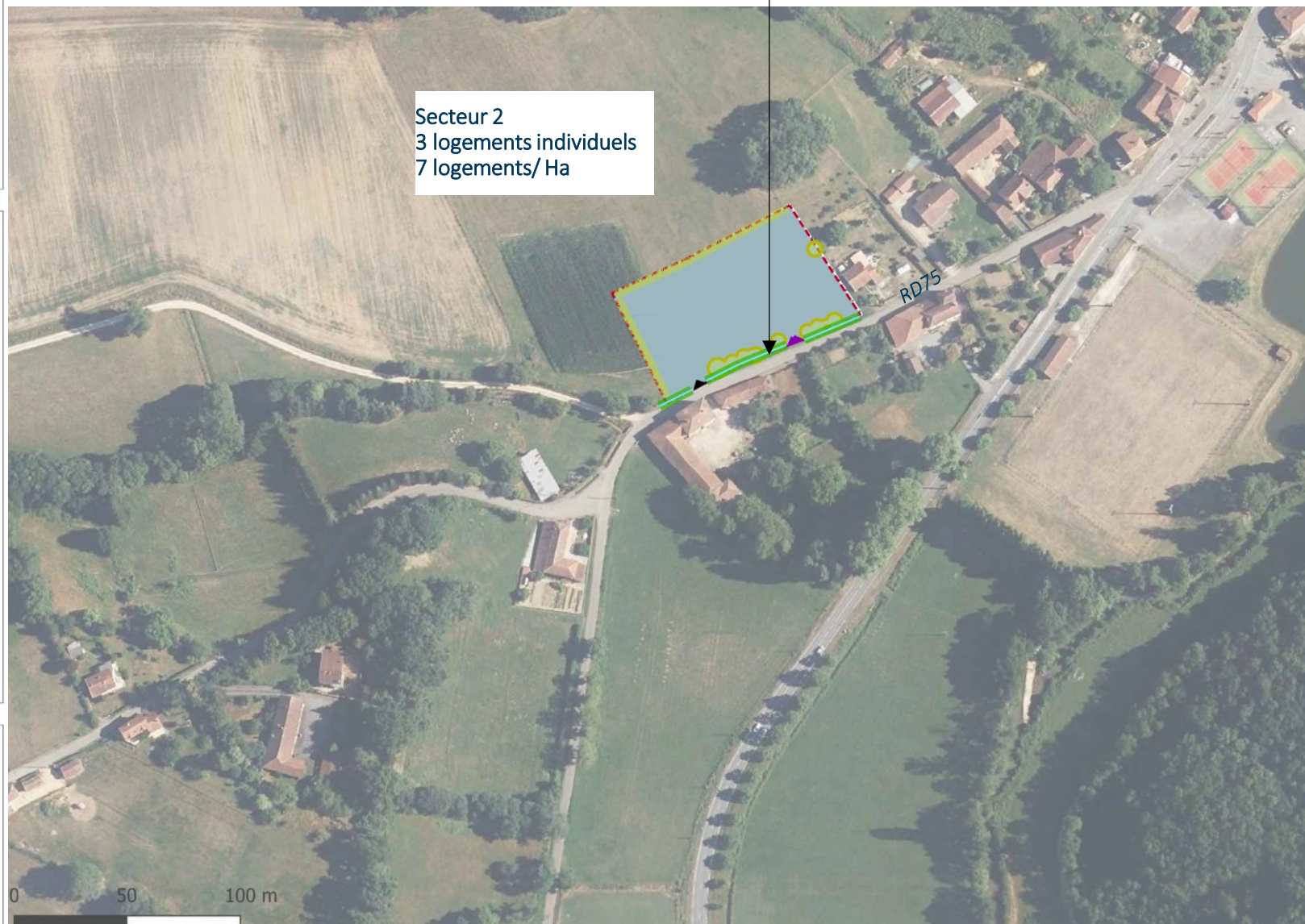
Principes de composition urbaine et paysagère

- 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, talus et végétation à conserver



Éléments de contexte

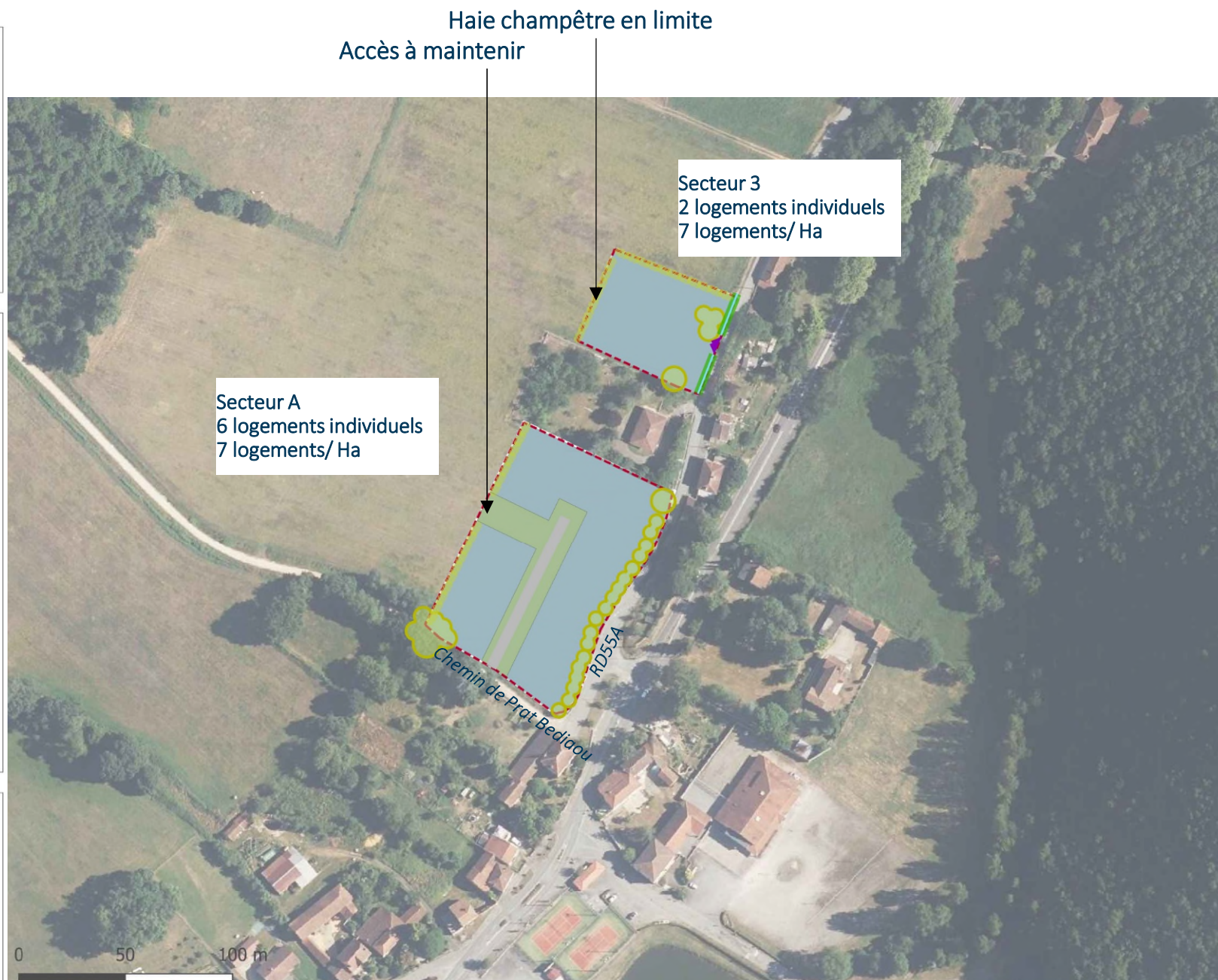
-  Périmètre de l'OAP
-  Fossé ou talus à conserver
-  Végétation existante à conserver
-  Patrimoine à préserver
-  Muret existant à conserver

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 voie accessible depuis le Chemin de Prat Bediaou, comme représenté sur le schéma d'aménagement. Elle devra pouvoir se prolonger vers l'Ouest.

- **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 0,85 ha. La densité moyenne recherchée sur cette zone est de 7 logements par hectare soit un potentiel de 6 logements.

- **Insertion paysagère et urbaine**

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

- De préserver 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 prévoir de larges espaces enherbés le long des voies, pour préserver l'image champêtre et infiltrer les eaux pluviales
- De planter une haie champêtre en limite Nord-Ouest, 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.

SECTEUR 1

- **Densité brute et nombre de logements**

Le secteur accueillera deux logements individuels.

- **Accès et desserte**

Les accès se feront par le Chemin de Coulome et ils seront mutualisés ou groupés.

- **Insertion paysagère et urbaine**

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

- De conserver l'arbre identifié sur le schéma d'aménagement
- De planter une haie champêtre en limite Nord.

SECTEUR 2

- **Densité brute et nombre de logements**

Le secteur accueillera trois logements individuels.

- **Accès et desserte**

Les accès se feront par la RD75. Ils seront mutualisés ou groupés pour deux d'entre eux.

- **Insertion paysagère et urbaine**

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

- De conserver l'arbre identifié sur le schéma d'aménagement
- De préserver le fossé, le talus et la végétation en bordure de la RD75 ; au contact de ces structures paysagères, on privilégiera les clôtures légères, de type grillage sans soubassement maçonné
- De planter une haie champêtre en limite Ouest et Nord, en transition avec l'espace agricole.

SECTEUR 3

- **Densité brute et nombre de logements**

Le secteur accueillera deux logements individuels.

- **Accès et desserte**

Les accès se feront par la RD55A et seront mutualisés ou groupés.

- **Insertion paysagère et urbaine**

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

- De conserver les arbres identifiés sur le schéma d'aménagement
- De préserver le talus le long de la RD55A ; à l'arrière du talus, on privilégiera les clôtures légères, de type grillage sans soubassement maçonné, pouvant être doublées d'une haie
- De planter une haie champêtre en limite Nord et Ouest, en transition avec les espaces agricoles.

Éléments de contexte

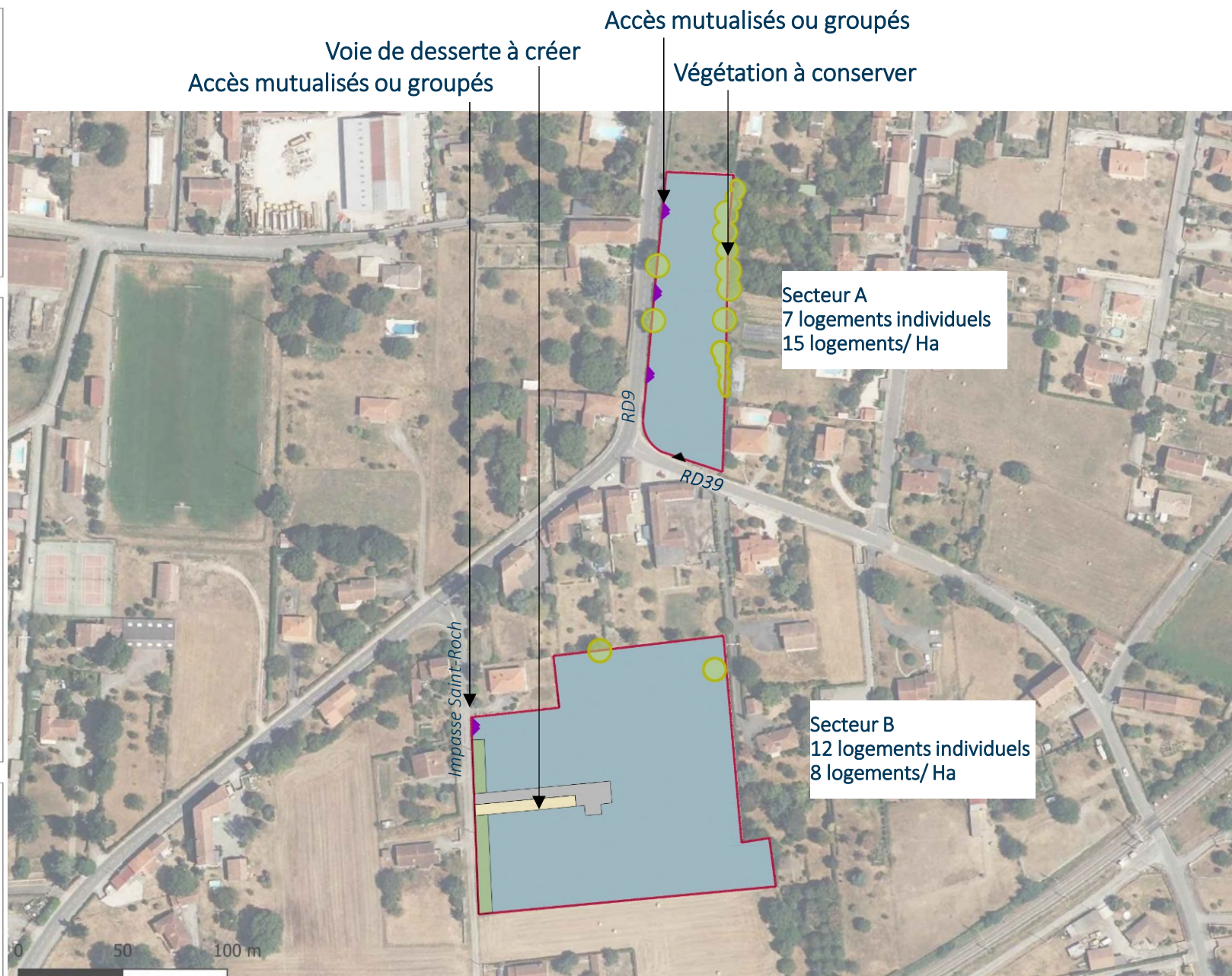
- Périmètre de l'OAP
- Fossé ou talus à conserver
- Végétation existante à conserver
- ◆ Patrimoine à préserver
- Muret existant à conserver

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 RD9 et seront mutualisés ou groupés. Un accès est aussi autorisé sur la RD39, comme représenté sur le schéma d'aménagement.

- **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 0,48 ha. La densité moyenne recherchée sur cette zone est de 15 logements par hectare soit un potentiel de 7 logements.

- **Insertion paysagère et urbaine**

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

- De préserver la végétation identifiée sur le schéma d'aménagement

2- Modalité d'ouverture à l'urbanisation

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

SECTEUR B

1- Organisation globale du site

- **Accès et desserte**

Les accès se feront par la création d'une voie de desserte accessible depuis l'impasse Saint-Roch. La partie Nord du secteur sera desservie par des accès 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 1,4 ha. La densité moyenne recherchée sur cette zone est de 8 logements par hectare soit un potentiel de 12 logements.

- **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 conservée, on privilégiera les clôtures légères, de type grillage sans soubassement maçonné
- De prévoir un espace de recul végétalisé de 5 mètres de large le long de l'impasse Saint-Roch.

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

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.
- Une 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.

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 à conserver



Villeneuve de Rivière

Mur à créer en façade sur rue

Voie de desserte de type cour pour permettre le retournement des voitures

Éléments de contexte

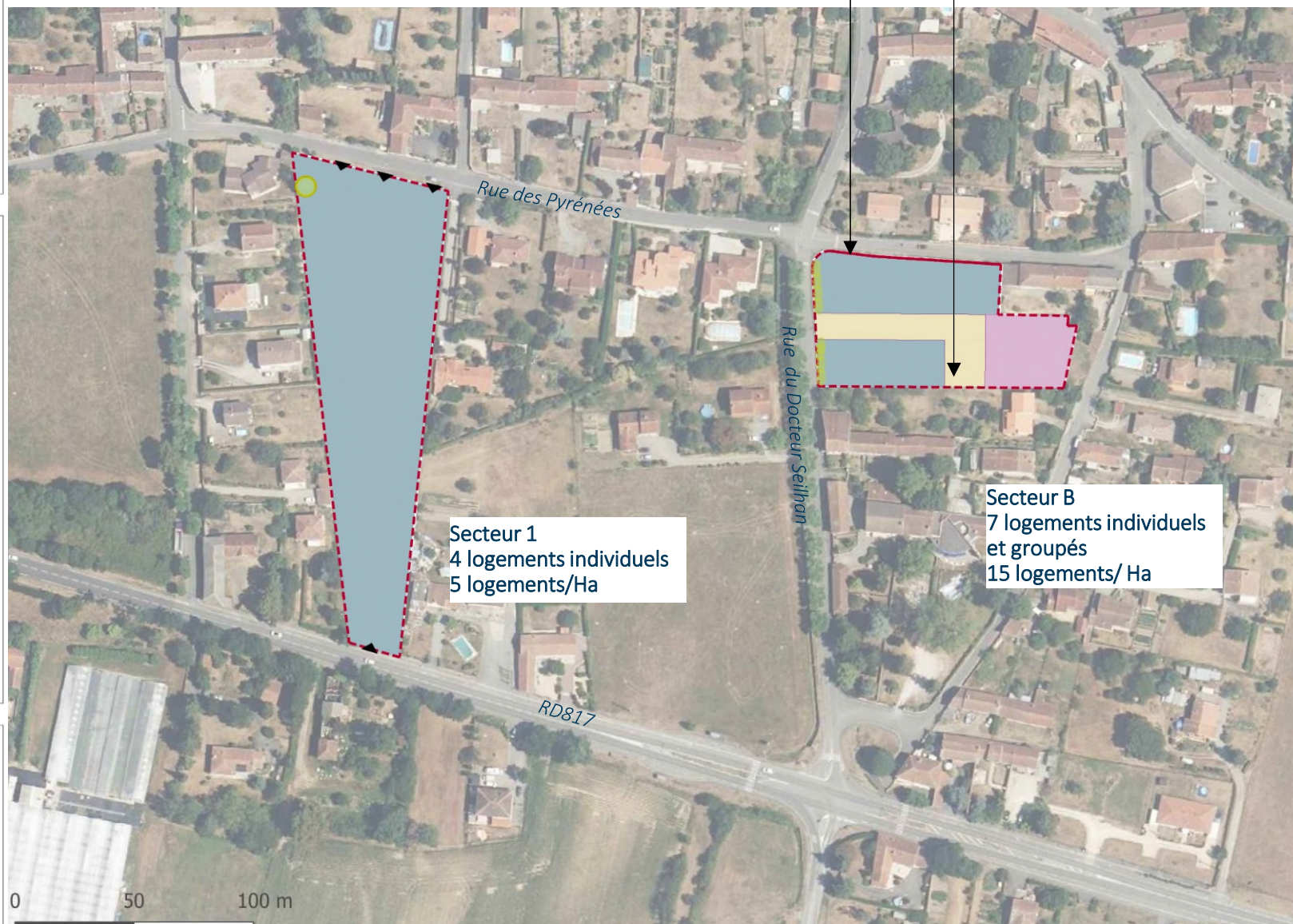
- Périmètre de l'OAP
- Fossé ou talus à conserver
- Végétation existante à conserver
- ◆ Patrimoine à préserver
- Muret existant à conserver

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



Possibilité de prolonger la desserte

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 D
6 logements individuels
et groupés
15 logements/ Ha

Chemin de Pouloum

0 50 100 m

SECTEUR A

1- Organisation globale du site

- **Accès et desserte**

Les accès se feront par la création d'une voie accessible depuis la Rue des Bourdalats.

- **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 0,3 ha. La densité moyenne recherchée sur cette zone est de 13 logements par hectare soit un potentiel de 4 logements.

- **Insertion paysagère et urbaine**

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

- De préserver la végétation identifiée sur le schéma d'aménagement
- De conserver le fossé le long de la Rue des Bourdalats ; à l'arrière du fossé, on privilégiera les clôtures légères, de type grillage sans soubassement maçonné, 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.

SECTEUR B

1- Organisation globale du site

- **Accès et desserte**

Les accès se feront par la création d'une voie accessible depuis la Rue du Docteur Seilhan. Cette voie sera traitée comme une cour et devra permettre le retournement des véhicules.

- **Formes urbaines**

Le secteur sera urbanisé sous la forme de logements individuels et 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 0,5 ha. La densité moyenne recherchée sur cette zone est de 15 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 créer une cour de desserte faisant référence au vocabulaire des espaces publics (en évitant le traitement routier de type enrobé + bordure) ; on recherchera l'utilisation de matériaux perméables
- De planter une haie champêtre en limite Ouest.

2- Modalité d'ouverture à l'urbanisation

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

SECTEUR C

1- Organisation globale du site

- **Accès et desserte**

Les accès se feront par la Côte de Georgis et par le Chemin de Courneille. Ils seront mutualisés ou groupés par deux.

- **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 12 logements par hectare soit un potentiel de 4 logements.

- **Insertion paysagère et urbaine**

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

- De conserver la végétation identifiée sur le schéma d'aménagement
- De planter une haie champêtre en limite 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.

SECTEUR D

1- Organisation globale du site

- **Accès et desserte**

Les accès se feront par la création d'une voie accessible depuis le Chemin de Pouloum. Cette voie sera prolongée par un espace commun de type placette, permettant le retournement des véhicules. La placette permettra une continuité du développement urbain à plus long terme.

- **Formes urbaines**

Le secteur sera urbanisé sous la forme de logements individuels et 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 15 logements par hectare soit un potentiel de 6 logements.

- **Insertion paysagère et urbaine**

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

- De concevoir la placette en faisant référence au vocabulaire des espaces publics (en évitant le traitement routier de type enrobé + bordure) ; on recherchera l'utilisation de matériaux perméables
- De planter une haie champêtre en limite Ouest et Sud.

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

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 5 zones définies. Son ouverture à l'urbanisation peut se faire dès l'opposabilité du PLUi.
- Une deuxième zone pourra s'ouvrir à l'urbanisation dès lors qu'au moins 50% des autorisations d'urbanisme sont déposées sur la première zone.
- Une troisième zone pourra s'ouvrir à l'urbanisation dès lors qu'au moins 50% des autorisations d'urbanisme sont déposées sur la deuxième zone.
- Une quatrième zone pourra s'ouvrir à l'urbanisation dès lors qu'au moins 50% des autorisations d'urbanisme sont déposées sur la troisième zone.
- La dernière zone pourra s'ouvrir à l'urbanisation dès lors qu'au moins 50% des autorisations d'urbanisme sont déposées sur la quatrième 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 quatre logements individuels.

- **Accès et desserte**

Les accès pourront se faire par la Rue des Pyrénées et par la RD817.

- **Insertion paysagère et urbaine**

Afin d'intégrer les constructions dans le paysage du bourg, il s'agira de conserver l'arbre identifié sur le schéma d'aménagement.



cœur & coteaux
COMMINGES
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES

Communauté de Communes Cœur & Coteaux Comminges



*Orientations d'Aménagement et de Programmation
Sectorielles « économiques » - CŒUR ET PLAINE DE
GARONNE*

Miramont de Comminges

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



- **Accès et desserte**

Les accès se feront depuis la RD21 et seront mutualisés 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.

- **Insertion paysagère et urbaine**

Afin d'intégrer les constructions dans le paysage de l'entrée de bourg, il s'agira :

- D'implanter les constructions parallèlement ou perpendiculairement à la RD21
- De prévoir un recul des constructions de 30 mètres de l'axe de la RD21
- De conserver le fossé existant le long de la RD21
- de prévoir une bande de 5 mètres depuis la limite parcellaire Nord, maintenue en pleine terre et végétalisée, de préférence sous la forme d'une prairie.

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



- **Accès et desserte**

L'accès se fera depuis le Sud, par l'intérieur de la zone d'activités.

- **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 du bourg, il s'agira :

- De prévoir un recul des constructions de 30 mètres de l'axe de la RD34, recul qui sera maintenu en pleine terre et végétalisé, de préférence sous la forme d'une prairie ; des plantations d'arbres d'essences locales seront réalisées le long de la RD34
- De prévoir une clôture végétalisée à l'arrière de la zone de recul
- De conserver le fossé existant en limite Sud
- de planter une haie champêtre en limite Nord et Ouest, en transition avec les espaces agricoles.

Ponlat-Taillebourg

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

Fossé à conserver

Bande végétale de 5 mètres



- **Accès et desserte**

Les accès se feront depuis la RD633.

- **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 :

- De prévoir un recul des constructions de 5 mètres, de la limite parcellaire le long de la RD633, recul qui sera maintenu en pleine terre et végétalisé, de préférence sous la forme d'une prairie
- De conserver le fossé existant le long de la RD633.

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



- **Accès et desserte**

La partie Nord de la RD817 sera accessible par la création d'une boucle depuis la Route de la Croix de Cassagne.

La partie Sud fera l'objet de la création de plusieurs voies, comme représenté sur le schéma d'aménagement :

- une voie depuis la Voie de la Chapelle en direction de la RD21J, au droit du chemin rural existant
- une voie depuis la Voie de la Chapelle au Sud du chemin rural existant,
- une voie reliant la Voie de la Chapelle à la Rue des Hirondelles.

Le chemin rural et la voie créée au Sud devront pouvoir se rejoindre à long terme, dans l'objectif d'un prolongement de l'urbanisation. Elles pourront rester en impasse pour l'instant.

D'autre part, l'ensemble des voies créées seront accompagné d'un cheminement piéton perméable, séparé de la chaussée par des noues ou des bandes plantées.

Des cheminements doux seront aussi créés :

- entre le Chemin de la Graouade et la nouvelle voie au droit du chemin rural
- entre la nouvelle voie qui prolonge la Rue des Hirondelles et la Rue des Edelweiss.

L'aménagement de la zone comprendra aussi la requalification des voies existantes.

- **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 :

- De planter des haies champêtres sur les zones de contact entre espace urbanisé et espace agricole
- De conserver le réseau de fossés et de créer des fossés le long des nouvelles voies
- De concevoir les espaces de stationnements VL avec des revêtements végétalisés perméables.

D'autre part, une trame paysagère sera constituée :

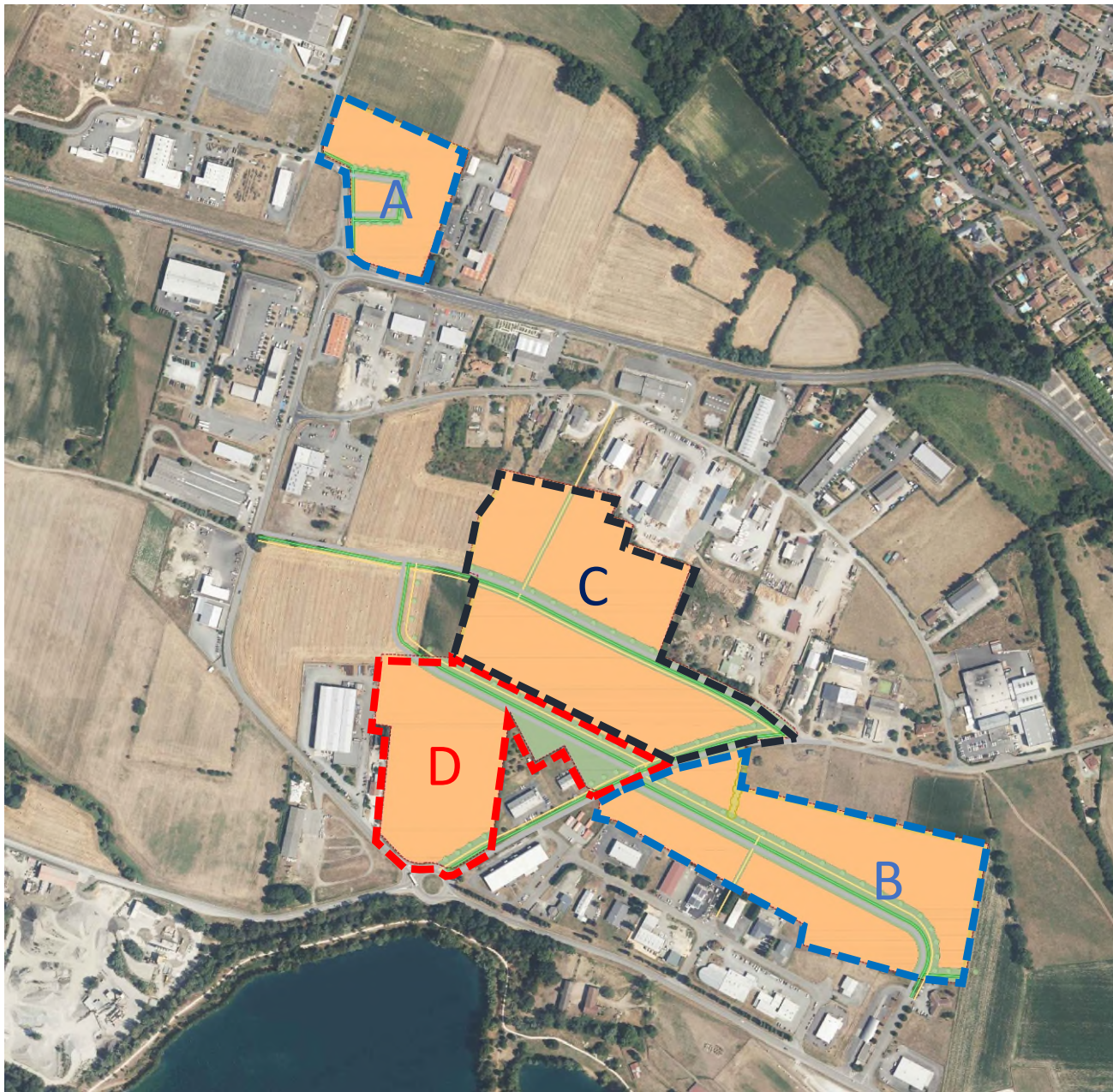
- par des plantations d'alignement le long des voies, avec des arbres d'essences locales
- par l'ensemble des fossés
- par de larges surlargeurs enherbées le long des voies
- par un réseau de haies champêtres en structuration du futur parcellaire.

PROGRAMMATION DU DEVELOPPEMENT DE L'URBANISATION

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

Le secteur C est ouvert à l'urbanisation à partir du 1^{er} janvier 2026.

Le secteur D est ouvert à l'urbanisation à partir du 1^{er} janvier 2028.



Préconisations pour les essences végétales

Essences à privilégier pour les haies

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

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

Essences locales :

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

Essences adoptées :

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

Essences à privilégier pour la plantation d'arbres

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

Essences locales :

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

Essences adoptées :

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