Service Urbanisme et Environnement
54 Route du Lignon
Vialavert
81 260 LE BEZ

Tél : 05 63 73 03 86
Mail : plui@ccsvp.fr

DEPARTEMENT DU TARN

COMMUNAUTE DE COMMUNES SIDOBRE VALS ET PLATEAUX

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL SIDOBRE VAL D'AGOUT

Modification de droit commun n°1

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION APRÈS MODIFICATION

Modification de droit commun approuvée le : 23/02/2026

La Présidente, Brigitte PAILHÉ-FERNANDEZ

Sommaire des Orientations d'Aménagement et de Programmation

PRÉAMBULE....2
COMMUNE DE BRASSAC....3
BRASSAC : Zone AU1 Croix de Castres....4
BRASSAC : Zone AU1 et AU2 Croix de Castres....5
BRASSAC : Zone AU1 et AU2 Catalanié....6
BRASSAC : Zone AU2 Cante Niox....7
BRASSAC : Zones AUE et AU2 La Prade Est....8
BRASSAC : Zone AU1 La Prade Ouest....9
BRASSAC : Zones AU1 Le Bourg....10
BRASSAC : Zone AU2 Belfort....11
BRASSAC : Zone UL Camboussel....12
COMMUNE DE BURLATS....13
BURLATS : Zones AU1 (a, b, c, d, e, f et g) La Plano....14
BURLATS : Zones AU2 La Plano....15
BURLATS : Zones AU2 Le Fraysse....16
BURLATS : Zone AU2 Massalarié....17
BURLATS : Zones AU2 Le Lézert....18
BURLATS : Zone AU2 La Rode....19
BURLATS : Zones AU2 La Parulle....20
BURLATS : Zones AU2 La Bourdarie....21
BURLATS : Zones AU2 Les Salvages....22
BURLATS : Zone AU2 Sémiau....23
BURLATS : Zone AU2 La Glène....24
BURLATS : Zone AU2 La Bancalié....25
BURLATS : Zone AU2p Sept faux....26
BURLATS : Zone Nt Le Téron....27
BURLATS : Zone Nt La Bancalié....28
BURLATS : Zone Nt La Glène....29
COMMUNE DE CAMBOUNÈS....30
CAMBOUNES : Zone AU2 Village....31
CAMBOUNES : Zone AU2 Malcros....32
CAMBOUNES : Zone AU2 Caunan....33
CAMBOUNES : Zone Nt Esperieres....34
COMMUNE DE LACROUZETTE....35
LACROUZETTE : Zone AU1 et AUC La Rocque et la Calmette....36
LACROUZETTE : Zones AU2 La Calmette....37
LACROUZETTE : Zones AU2 La Montagnole et Bois de Hêtre....38
LACROUZETTE : Zone AU2 Lebes de la Calmette....39
LACROUZETTE : Zones AU2 La Clairié haute et Basse....40
LACROUZETTE : Zone U2 La Clairié Basse....41
LACROUZETTE : Zones AU2 et AU1 Bourg Centre....42
LACROUZETTE : Zones AU2 Campselves....43
LACROUZETTE : Zone AU1 Le Théron....46
LACROUZETTE : Zones AU2 Malrieu Haut....47
LACROUZETTE : Zones AU1 et AU2 Le Fraysse....48
LACROUZETTE : Zones AU2 Belherbette....49
LACROUZETTE : Zone U2 La Peysse....50
LACROUZETTE : Zone UL La Bessiere....51
LACROUZETTE : Zone Nt Le Roussy....52
COMMUNE DE LASFAILLADES....53
LASFAILLADES : Zone AU1 Le Bourg....54
LASFAILLADES : Zones AU2 Le Bourg....55
COMMUNE DU BEZ....56
LE BEZ : Zone AU1 Plo du Bez....57
LE BEZ : Zone AU2 Les Pontils....58
LE BEZ : Zones AU2 Combe-Rouge....59
LE BEZ : Zone AU2 L'Alba....60
LE BEZ : Zone AU2 Les Pradels....61
LE BEZ : Zone AU1 Les Sagnoles....62
LE BEZ : Zones AU2 Guyor Haut....63
LE BEZ : Zone AU2 Les Sagnolles....64
LE BEZ : Zones AU2 Le Bourg....65
LE BEZ : Zone AU1 Puech de Guior Haut....66
LE BEZ : Zone UL et AUL Bourg....67
LE BEZ : Zone UL et AUL Vialavert....68
LE BEZ : Zone UXa Saint Agnan....69
COMMUNE DE MONTFA....71
MONTFA : Zones AU1 et AU2 Les Fournials....72
MONTFA : Zone AU1 La Teuiliere....73

MONTFA : Zones AU1 et AU2 Le Bourg....74
MONTFA : Zones AU2 Le Bourg....75
MONTFA : Zone N3 Roucan....76
MONTFA : Zone Npa Château de Montfa....77
COMMUNE DE ROQUECOURBE....78
ROQUECOURBE : Zones AU1 et AU2 Les Anouals....79
ROQUECOURBE : Zones AU2 Le Mas d'Enfau....80
ROQUECOURBE : Zone AU2 Les Tuileries....81
ROQUECOURBE : Zone AU1 Le Bourg....82
ROQUECOURBE : Zone AU1 Le Bouyssou....83
ROQUECOURBE : Zones AU1 et AU2 Le Bourg....84
ROQUECOURBE : Zone AU1 et AU2 Le Bourg....85
ROQUECOURBE : Zone AU1 Le Bourg....86
ROQUECOURBE : Zone AU1 Le Bourg....87
ROQUECOURBE : Zone AU1 Le Bourg....88
ROQUECOURBE : Zone AU1 La Valie....89
ROQUECOURBE : Zone AU1 Frescaty....90
COMMUNE DE SAINT-JEAN-DE-VALS....91
SAINT JEAN DE VALS : Zones AU1 Le Bourg....92
COMMUNE DE SAINT-GERMIER....93
SAINT GERMIER : Zones AU1h et AU1i Le Bourg (Le Mazet)....94
COMMUNE DE SAINT-SALVY-DE-LA-BALME....95
SAINT SALVY DE LA BALME : Zones AU2 Les Rouquis....96
SAINT SALVY DE LA BALME : Zone AU1 Le Bourg....97
SAINT SALVY DE LA BALME : Zone AU2 Le Bourg....98
SAINT SALVY DE LA BALME : Zones AU2 Roquelongue....100
SAINT SALVY DE LA BALME : Zone Nt Les Tailhades....101
SAINT SALVY DE LA BALME : Périmètre photovoltaïque de Panifol....102
COUPES DE VOIRIE PRÉCONISÉES :....103
NOUES PAYSAGERES :....106
LIAISONS DOUCES :....107
HAIES :....108
CONSTRUCTIONS DURABLES :....109
CHARTE ARCHITECTURALE :....110

PRÉAMBULE

Les zones d'ouverture à l'urbanisation, appelées AU (à urbaniser), sont le lieu privilégié du développement par des opérations d'aménagement d'ensemble.

Les **Orientations d'Aménagement et de Programmation** (OAP) sont définies sur les zones ouvertes immédiatement à l'urbanisation (AU1 et AU2).

L'aménagement des zones AU1 passe par la réalisation d'une **opération d'aménagement d'ensemble sauf pour les secteurs de la Plano à Burlats et de Saint-Germier**.

L'aménagement des zones AU2 passe soit par la réalisation d'une **opération d'aménagement d'ensemble** soit par une urbanisation au fur et à mesure de l'équipement de la zone.

Les orientations portent également sur les **Unités Touristiques Nouvelles et les zones UL et AUL à vocation de tourisme et de loisirs,** ainsi que sur les **secteurs Nt destinés à accueillir des petites activités d'hébergement de loisirs.**

Les orientations d'aménagement et de programmation **sont localisées à titre indicatif et s'appliquent en termes de compatibilité**. Elles portent sur :

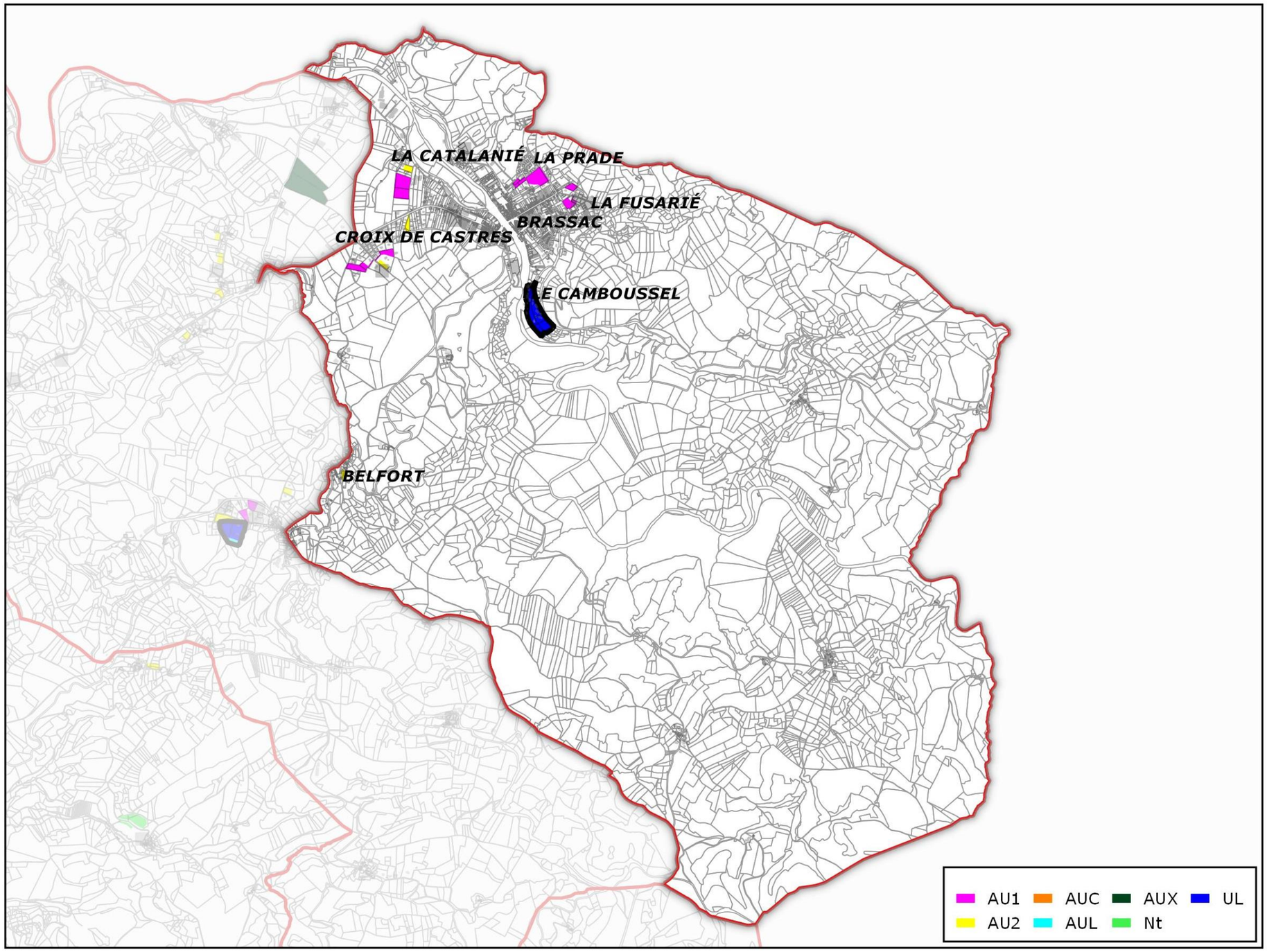
1. **La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère** (implantation du bâti par rapport aux voies et à la topographie, volume des constructions, densité de construction éléments de paysages …)
2. **La desserte des terrains par les voies et réseaux** (liaisons routières, liaisons piétonnes raccordement aux réseaux d'eau potable, d'électricité, d'assainissement le cas échéant, pluvial...).

Eléments de préconisations :

Les exemples de coupes de voirie, de noues paysagères, de liaisons douces, de haies sont illustrés sur les pages 97 à 103. Le principe de constructions durables est conseillé sur l'ensemble des zones, une illustration est proposée en page 104. Un extrait de la charte architecturale et paysagère des Hautes Terres d'Oc et des Plateaux du Gijou du Parc Naturel Régional du Haut-Languedoc figure en page 105 et suivantes.

⇨ ***Les OAP retenues dans le PLU Intercommunal sont présentées dans les paragraphes ci-après.***

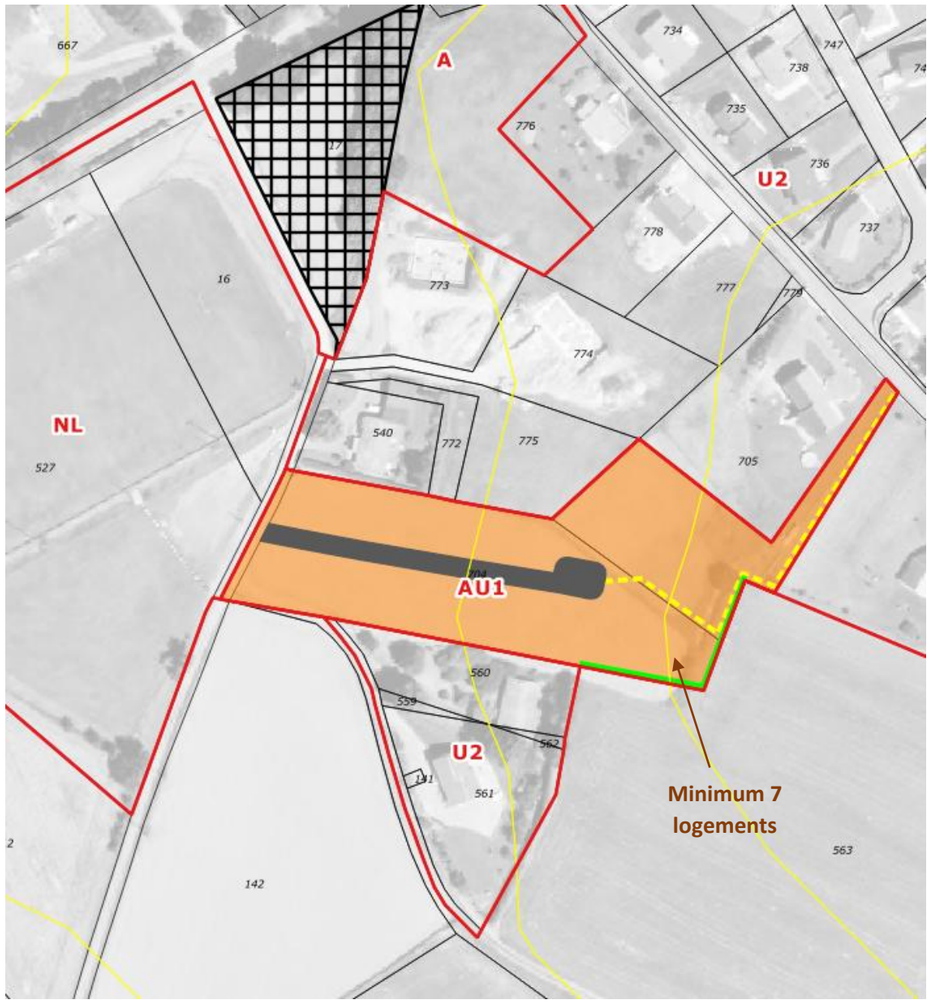
COMMUNE DE BRASSAC



Le développement de la zone AU1 (parcelles 704 et 705 partie) : 8784 m²

CARACTERISTIQUES DES OAP	ORIENTATIONS DETAILLEES
La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère	⇨ La zone AU1 sera composée d'un bâti de type pavillonnaire. ⇨ L'orientation du bâti devra suivre la pente naturelle du terrain ou être orienté au Sud. ⇨ L'implantation en mitoyenneté est permise sur l'ensemble des lots. ⇨ La densité de construction doit permettre la réalisation de minimum 7 logements. ⇨ Une haie sera implantée en limite Sud Est de la parcelle 704 afin de faciliter l'intégration paysagère des constructions et assurer une transition avec l'espace agricole.
La desserte des terrains par les voies et réseaux	⇨ Une voie est à créer pour desservir les lots à bâtir. Une palette de retournement implantée en fond d'impasse facilitera l'accès par les services publics. La voirie interne devra s'inspirer de la coupe de voirie n°4 et 5. ⇨ Une liaison piétonne permettra de relier la zone et le stade aux zones déjà urbanisées. ⇨ Le réseau d'eau potable est présent en limite Ouest de la zone, celui-ci devra être étendu sous la voie à créer, pour desservir les lots. ⇨ Les réseaux secs sont présents en limite de la zone AU1 et devront être étendus sous la voie à créer. ⇨ Si le secteur est desservi par un réseau d'assainissement collectif, les constructions le nécessitant devront s'y raccorder. Le cas échéant, le réseau sera étendu sous la voie à créer de manière à collecter les eaux usées de l'ensemble des lots. ⇨ Les eaux pluviales seront tamponnées sur le terrain d'assiette du projet de façon à limiter les débits dans les fossés.

Principe d'aménagement de la zone



Orientations d'aménagement et de programmation :

- Limite des zones
- Courbe de niveau
- Tissu urbain pavillonnaire
- Haie à créer ou à conserver
- Voie à créer
- Liaison piétonne à créer

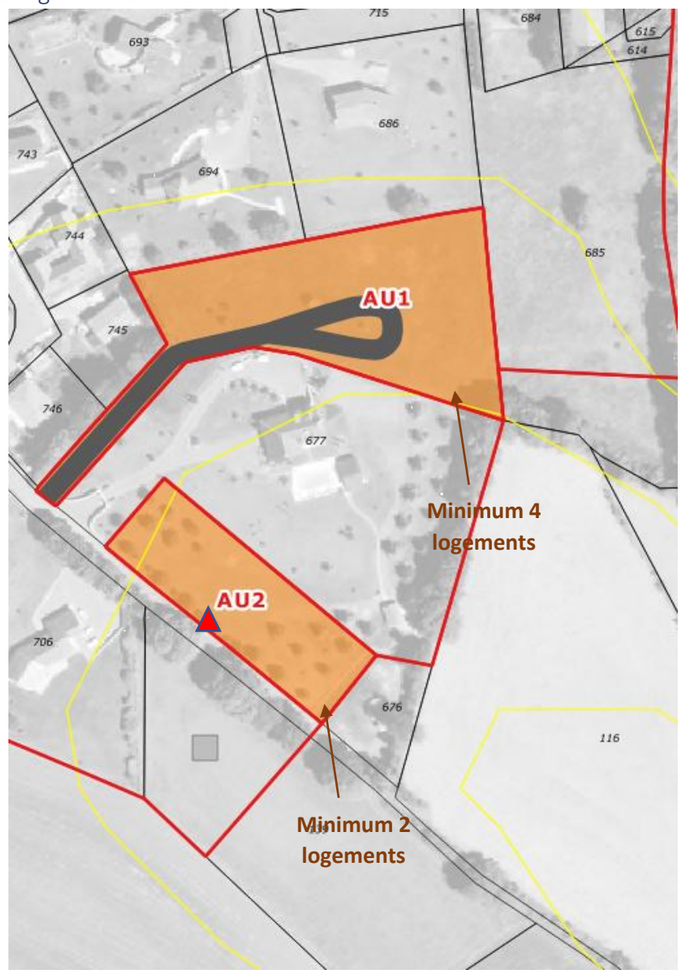
Le développement de la zone AU1 (parcelle 677 en partie Nord) : 5166 m²

CARACTERISTIQUES DES OAP	ORIENTATIONS DETAILLEES
La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère	⇨ La zone AU1 sera composée d'un bâti de type pavillonnaire. ⇨ L'orientation du bâti devra suivre la pente naturelle du terrain ou être orienté au Sud. ⇨ L'implantation en mitoyenneté est permise sur l'ensemble des lots. ⇨ La densité de construction doit permettre la réalisation de minimum 4 logements.
La desserte des terrains par les voies et réseaux	⇨ Une voie est à créer pour desservir les parcelles. Une palette de retournement implantée en fond d'impasse facilitera l'accès par les services publics. La voirie interne devra s'inspirer des coupes de voirie n°4 et 5. ⇨ Le réseau d'eau potable est présent en limite de zone, celui-ci devra être étendu sous la voie à créer, pour desservir la zone AU1. ⇨ Les réseaux secs sont présents en limite de la zone AU1 et devront être étendus sous la voie à créer. ⇨ Si le secteur est desservi par un réseau d'assainissement collectif, les constructions le nécessitant devront s'y raccorder. Le cas échéant, le réseau sera étendu sous la voie à créer de manière à collecter les eaux usées de l'ensemble des lots. ⇨ Les eaux pluviales seront tamponnées sur le terrain d'assiette du projet de façon à limiter les débits dans les fossés.

Le développement de la zone AU2 (parcelle 677 en partie Sud) : 2483 m²

CARACTERISTIQUES DES OAP	ORIENTATIONS DETAILLEES
La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère	⇨ La zone AU2 sera composée d'un bâti de type pavillonnaire. ⇨ L'orientation du bâti devra être parallèle à la voie pour constituer un front bâti. ⇨ L'implantation en mitoyenneté est permise sur l'ensemble des lots. ⇨ La densité de construction doit permettre la réalisation de minimum 2 logements.
La desserte des terrains par les voies et réseaux	⇨ Les accès regroupés seront privilégiés. ⇨ Les lots seront raccordés au réseau d'eau potable qui borde la voie ⇨ Les réseaux secs sont présents en limite de zone la AU2. ⇨ Si le secteur est desservi par un réseau d'assainissement collectif, les constructions le nécessitant devront s'y raccorder. ⇨ Les eaux pluviales seront tamponnées sur le terrain d'assiette du projet.

Principe d'aménagement de la zone



Orientations d'aménagement et de programmation :

Limite des zones

Tissu urbain pavillonnaire

Courbe de niveau

Voie à créer

Accès à regrouper

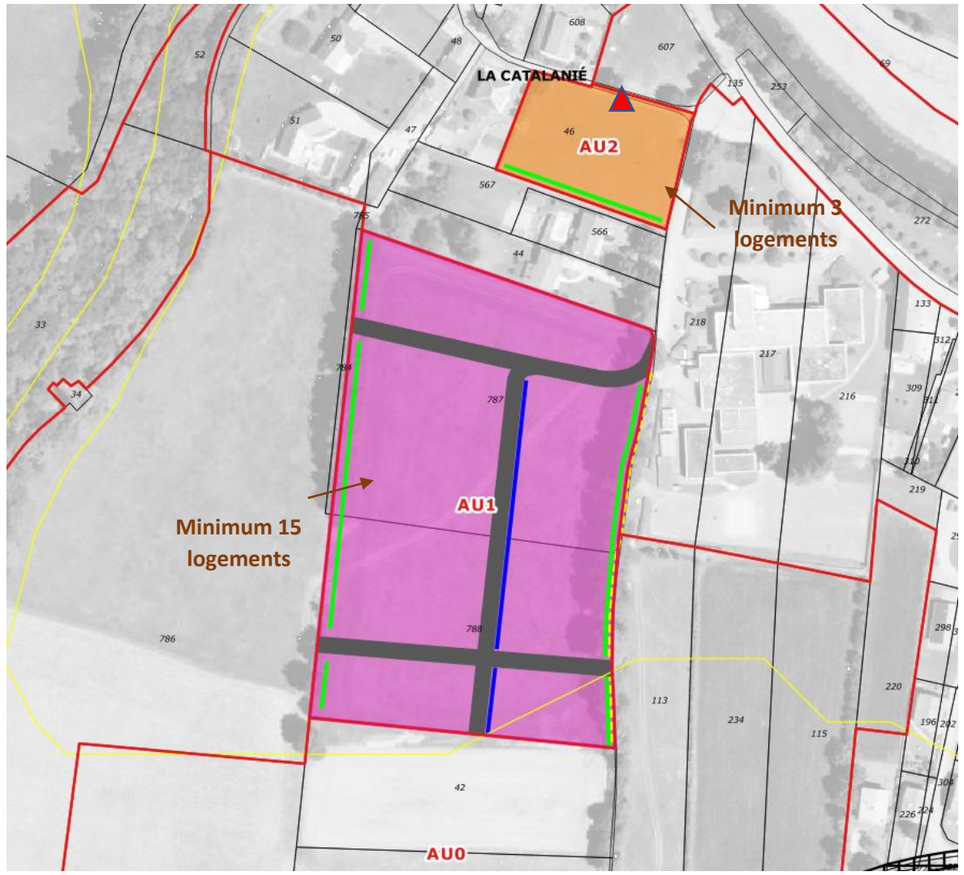
Le développement de la zone AU1 (parcelles 787 et 788) : 20891 m²

CARACTERISTIQUES DES OAP	ORIENTATIONS DETAILLEES
La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère	⇨ La zone AU1 sera composée d'un bâti majoritairement de type pavillonnaire et pourra comporter du bâti groupé (habitat en bande ou petit collectif). ⇨ L'orientation du bâti devra être soit parallèle aux voies d'accès à créer afin de permettre une meilleure intégration du bâti soit au Sud afin de favoriser l'ensoleillement des constructions. ⇨ L'implantation en mitoyenneté est permise sur l'ensemble des lots. ⇨ La densité de construction doit permettre la réalisation de minimum 15 logements. ⇨ Les haies implantées en limite Est et Ouest de la parcelle 788 seront conservées afin de faciliter l'intégration paysagère des constructions et assurer une transition avec l'espace agricole.
La desserte des terrains par les voies et réseaux	⇨ Une liaison viaire principale est à mettre en place pour desservir les lots à bâtir. La voie sera de gabarit suffisant permettant une circulation à double sens. Les abords de la voirie seront aménagés par un traitement s'inspirant des coupes schématiques n°1 ,2 et 3. La parcelle 786 devra être accessible par la voie de l'opération d'aménagement. ⇨ Un cheminement doux par le chemin rural permettra aux piétons/cycles d'accéder aux équipements à proximité (collège) et aux arrêts de bus. ⇨ Le réseau d'eau potable est présent sur la zone de développement. Il devra être étendue sous la voie à créer ⇨ Les réseaux secs sont présents aux abords du collège et devront être étendus sous la voie à créer. ⇨ Si le secteur est desservi par un réseau d'assainissement collectif, les constructions le nécessitant devront s'y raccorder. Le cas échéant, le réseau devra permettre de collecter l'ensemble des lots. ⇨ Les eaux pluviales seront tamponnées par une noue paysagère implantée le long de la voie centrale à créer.

Le développement de la zone AU2 (parcelle 46 en partie) : 3029 m²

CARACTERISTIQUES DES OAP	ORIENTATIONS DETAILLEES
La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère	⇨ La zone AU2 sera composée d'un bâti de type pavillonnaire. ⇨ L'orientation du bâti devra être parallèle à la voie afin de permettre une meilleure intégration du bâti. ⇨ L'implantation en mitoyenneté est permise sur l'ensemble des lots. ⇨ La densité de construction doit permettre la réalisation de minimum 3 logements. ⇨ La haie à créer en limite Sud de la parcelle 46 facilitera l'intégration paysagère des constructions
La desserte des terrains par les voies et réseaux	⇨ Les accès regroupés seront privilégiés. ⇨ Les lots seront raccordés au réseau d'eau potable qui borde la voie ⇨ Les réseaux secs sont présents en limite de la zone AU2. ⇨ Si le secteur est desservi par un réseau d'assainissement collectif, les constructions le nécessitant devront s'y raccorder. Le cas échéant, le réseau devra permettre de collecter l'ensemble des lots. ⇨ Les eaux pluviales seront tamponnées sur le terrain d'assiette du projet.

Principe d'aménagement de la zone



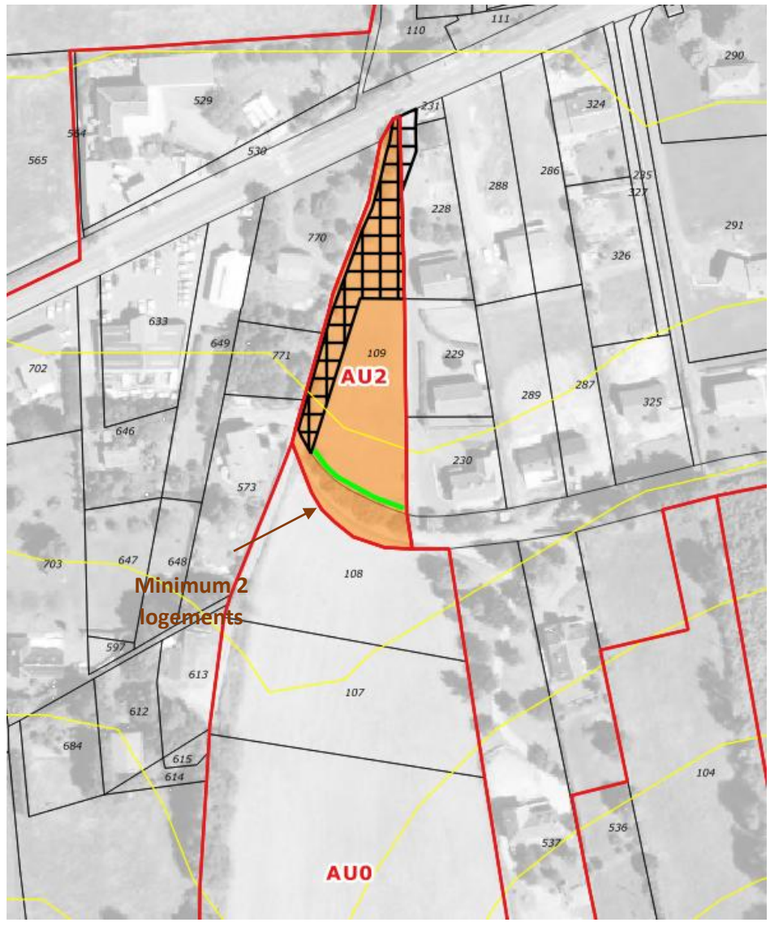
Orientations d'aménagement et de programmation :

- Limite des zones
- Tissu urbain pavillonnaire
- Tissu urbain pavillonnaire et/ou groupé
- Voie à créer
- Accès à regrouper
- Courbe de niveau
- Haie à créer ou à conserver
- Noues paysagères
- Liaison piétonne

Le développement de la zone AU2 (parcelle 109 en partie) : 3272 m²

CARACTERISTIQUES DES OAP	ORIENTATIONS DETAILLEES
La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère	⇨ La zone AU2 sera composée d'un bâti de type pavillonnaire. ⇨ L'orientation du bâti devra suivre la pente du terrain afin de permettre une meilleure intégration du bâti. ⇨ L'implantation en mitoyenneté est permise sur l'ensemble des lots. ⇨ La densité de construction doit permettre la réalisation de minimum 2 logements. ⇨ La haie implantée en limite Sud sera conservée afin de préserver l'intimité du lot et faciliter l'intégration paysagère des constructions.
La desserte des terrains par les voies et réseaux	⇨ Les accès regroupés seront privilégiés. ⇨ Les lots seront raccordés au réseau d'eau potable qui borde la voie ⇨ Les réseaux secs sont présents en limite de la zone AU2. ⇨ Si le secteur est desservi par un réseau d'assainissement collectif, les constructions le nécessitant devront s'y raccorder. ⇨ Les eaux pluviales seront tamponnées sur le terrain d'assiette du projet.

Principe d'aménagement de la zone



Orientations d'aménagement et de programmation :

Limite des zones

Courbe de niveau

Tissu urbain pavillonnaire

Haie à créer ou à conserver

Le développement de la zone AUE (parcelles 579 en partie, 580 en partie, 581) : 11781 m²

CARACTERISTIQUES DES OAP	ORIENTATIONS DETAILLEES
La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère	⇨ La zone AUE sera composée d'équipements publics ou d'intérêt collectif. ⇨ La zone AUE devra être urbanisée dans le cadre du projet de construction d'une nouvelle gendarmerie (bureaux et caserne). Les espaces résiduels pourront être utilisés pour l'implantation d'autres équipements publics ou d'intérêt collectif. ⇨ La zone devra comporter un minimum de 12 logements liés à la future gendarmerie (caserne). ⇨ Les annexes et extensions de logements sont autorisées.
La desserte des terrains par les voies et réseaux	⇨ La zone sera desservie depuis la RD622 et/ou le lotissement de La Prade. ⇨ Le réseau d'eau potable est présent en limite de zone, celui-ci devra être décliné pour desservir les constructions ou les équipements le nécessitant. ⇨ Les réseaux secs sont présents en limite de la zone et devront être déclinés pour desservir les constructions ou les équipements le nécessitant. ⇨ Les constructions le nécessitant devront être raccordées au réseau d'assainissement collectif. ⇨ Les eaux pluviales seront tamponnées sur le terrain d'assiette du projet. À défaut ou en cas de contrainte technique, la création d'aménagements permettant de canaliser les eaux pluviales vers un exutoire approprié sera nécessaire.

Le développement de la zone AU2 (parcelle 580 en partie) : 3592 m²

CARACTERISTIQUES DES OAP	ORIENTATIONS DETAILLEES
La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère	⇨ La zone AU2 sera composée d'un bâti de type pavillonnaire. ⇨ L'orientation du bâti devra être parallèle à la voie d'accès à créer afin de permettre une meilleure intégration du bâti. ⇨ L'implantation en mitoyenneté est permise sur l'ensemble des lots. ⇨ L'implantation des constructions doit permettre la réalisation de minimum 3 logements.
La desserte des terrains par les voies et réseaux	⇨ Une voie à créer permettra de desservir les lots. La voie assurera le maillage avec les voies existantes. Celle-ci aura un gabarit suffisant pour permettre une circulation à double sens. Le traitement des abords de la voie sera qualitatif s'inspirant des coupes de voirie n°1, 2 et 3. ⇨ Le réseau d'eau potable est présent en limite de zone, celui-ci devra être étendu sous la voie à créer pour desservir les parcelles. ⇨ Les réseaux secs sont présents en limite de la zone AU2 et devront être étendus sous la voie à créer. ⇨ Les constructions le nécessitant devront être raccordées au réseau d'assainissement collectif. Le réseau sera étendu sous la voie à créer de manière à collecter les eaux usées de l'ensemble des lots. ⇨ Les eaux pluviales seront tamponnées sur le terrain d'assiette du projet.

Principe d'aménagement de la zone

Orientations d'aménagement et de programmation :

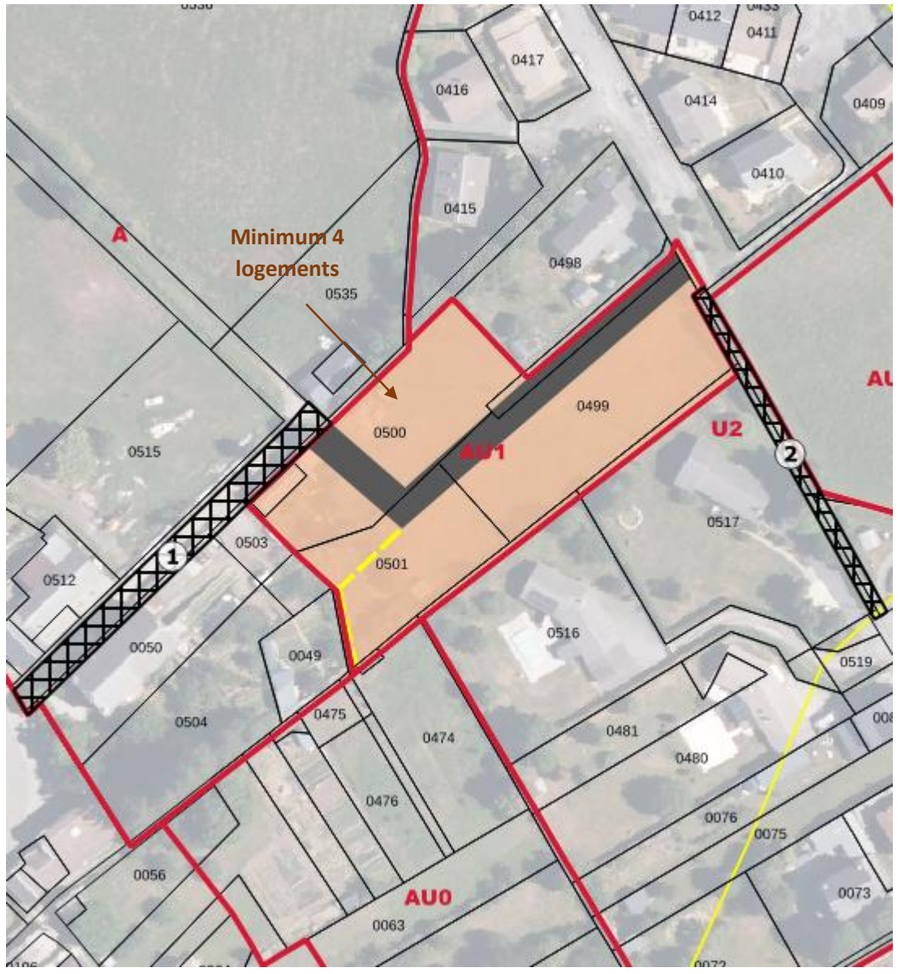
- Limite des zones
- Courbe de niveau
- Tissu urbain pavillonnaire
- Haie à créer ou à conserver
- Équipements publics ou d'intérêt collectif
- Hypothèses d'accès pouvant desservir la zone
- Voie à créer

BRASSAC : ZONE AU1 LA PRADE OUEST

Le développement de la zone AU1 Ouest (parcelles 499, 500, 501, 502) : 4254 m²

CARACTERISTIQUES DES OAP	ORIENTATIONS DETAILLEES
La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère	⇨ La zone AU1 sera composée d'un bâti de type pavillonnaire. ⇨ L'orientation du bâti devra être soit parallèle aux voies d'accès à créer afin de permettre une meilleure intégration du bâti soit au Sud afin de favoriser l'ensoleillement des constructions. ⇨ L'implantation en mitoyenneté est permise sur l'ensemble des lots. ⇨ La densité de construction doit permettre la réalisation de minimum 4 logements. ⇨
La desserte des terrains par les voies et réseaux	⇨ Une voie à créer permettra de desservir les lots. La voie assurera le maillage avec les voies existantes. Celle-ci aura un gabarit suffisant pour permettre une circulation à double sens. Le traitement des abords de la voie sera qualitatif s'inspirant des coupes de voirie n°1, 2 et 3. ⇨ Le réseau d'eau potable est présent en limite de zone, celui-ci devra être étendu sous la voie à créer pour desservir les parcelles. ⇨ Une liaison piétonne reliera la zone au lotissement existant au Nord et la zone AU0. ⇨ Les réseaux secs sont présents en limite de la zone AU1 et devront être étendus sous la voie à créer. ⇨ Si le secteur est desservi par un réseau d'assainissement collectif, les constructions le nécessitant devront s'y raccorder. Le cas échéant, le réseau sera étendu sous la voie à créer de manière à collecter les eaux usées de l'ensemble des lots. ⇨ Les eaux pluviales seront tamponnées sur le terrain d'assiette du projet.

Principe d'aménagement de la zone



Orientations d'aménagement et de programmation :

- Limite des zones
- Courbe de niveau
- Tissu urbain pavillonnaire
- Liaison piétonne à créer
- Voie à créer

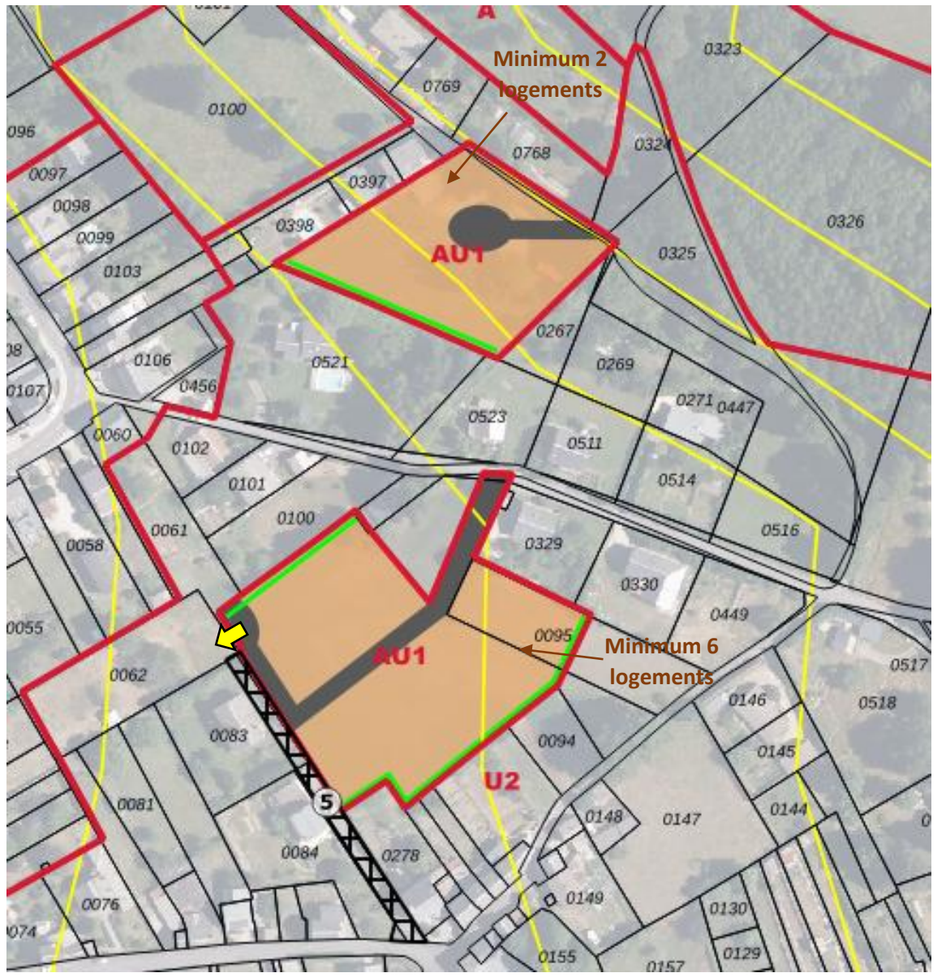
Le développement de la zone AU1 au Sud (parcelles 526 et 95) : 6110 m²

CARACTERISTIQUES DES OAP	ORIENTATIONS DETAILLEES
La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère	⇨ La zone AU1 sera composée d'un bâti de type pavillonnaire. ⇨ L'orientation du bâti devra suivre la pente du terrain afin de limiter l'impact paysager. ⇨ L'implantation en mitoyenneté est permise sur l'ensemble des lots. ⇨ Une haie champêtre sera implantée en limite Nord de la parcelle 526 afin de préserver l'intimité à l'intérieur des lots. ⇨ La densité de construction doit permettre la réalisation de minimum 6 logements.
La desserte des terrains par les voies et réseaux	⇨ Une liaison viaire est à mettre en place pour desservir les lots ⇨ La voie aura un gabarit suffisant pour permettre une circulation à double sens. Le traitement des abords de la voie sera qualitatif s'inspirant des coupes de voiries n°1, 2 et 3. ⇨ Le réseau d'eau potable est présent en limite de zone, celui-ci devra être étendu sous la voie à créer, pour desservir les parcelles. ⇨ Les réseaux secs sont présents en limite de la zone AU1 et devront être étendus sous la voie à créer. ⇨ Si le secteur est desservi par un réseau d'assainissement collectif, les constructions le nécessitant devront s'y raccorder. Le cas échéant, le réseau sera étendu sous la voie à créer de manière à collecter les eaux usées de l'ensemble des lots. ⇨ Les eaux pluviales seront tamponnées sur le terrain d'assiette du projet.

Le développement de la zone AU1 au Nord (parcelle 104) : 3529 m²

CARACTERISTIQUES DES OAP	ORIENTATIONS DETAILLEES
La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère	⇨ La zone AU1 sera composée d'un bâti de type pavillonnaire. ⇨ L'orientation du bâti devra être soit parallèle aux voies d'accès à créer afin de permettre une meilleure intégration du bâti soit au Sud afin de favoriser l'ensoleillement des constructions. ⇨ L'implantation en mitoyenneté est permise sur l'ensemble des lots. ⇨ La densité de construction doit permettre la réalisation de minimum 2 logements. ⇨ La haie champêtre sera conservée en limite Sud de la parcelle 104 afin de faciliter l'intégration paysagère des constructions.
La desserte des terrains par les voies et réseaux	⇨ Une voie en impasse est à créer pour assurer la desserte des lots. Elle sera aménagée d'une palette de retournement facilitant ainsi l'accès au lotissement par les services publics. ⇨ La voie devra permettre une circulation à double sens d'un gabarit suffisant s'inspirant des coupes de voiries n°4 et 5. ⇨ Le réseau d'eau potable est présent en limite de zone ; celui-ci devra être étendu sous la voie à créer, pour desservir l'ensemble des lots. ⇨ Les réseaux secs sont présents en limite de la zone AU1 et devront être étendus sous la voie à créer. ⇨ Si le secteur est desservi par un réseau d'assainissement collectif, les constructions le nécessitant devront s'y raccorder. Le cas échéant, le réseau sera étendu sous la voie à créer de manière à collecter les eaux usées de l'ensemble des lots. ⇨ Les eaux pluviales seront tamponnées sur le terrain d'assiette du projet.

Principe d'aménagement de la zone



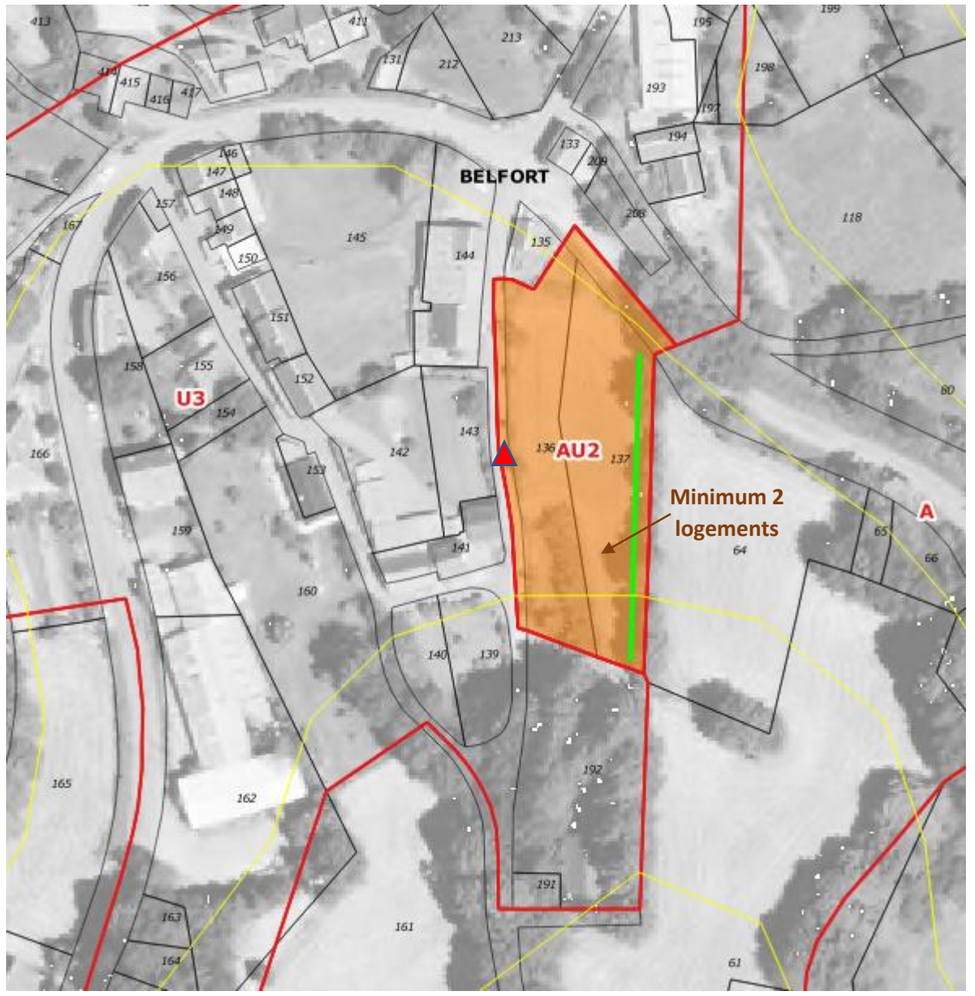
Orientations d'aménagement et de programmation :

- Limite des zones
- Courbe de niveau
- Tissu urbain pavillonnaire
- Voie à créer
- Maintien d'un accès vers la parcelle AC62
- Haie à créer ou à conserver

Le développement de la zone AU2 (parcelles 136 et 137) : 2323 m²

CARACTERISTIQUES DES OAP	ORIENTATIONS DETAILLEES
La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère	⇨ La zone AU2 sera composée d'un bâti de type pavillonnaire. ⇨ L'orientation du bâti devra être soit dans le sens de la pente afin de permettre une meilleure intégration du bâti soit au Sud pour favoriser l'ensoleillement des constructions. ⇨ L'implantation en mitoyenneté est permise sur l'ensemble des lots. ⇨ Dans la zone AU2, la densité de construction doit permettre la réalisation de minimum 2 logements. ⇨ La haie champêtre sera conservée en limite Est de la zone afin de faciliter l'intégration paysagère des constructions et de créer une transition avec l'espace agricole.
La desserte des terrains par les voies et réseaux	⇨ Les accès regroupés seront privilégiés sur la voie communale. ⇨ Les lots seront raccordés au réseau d'eau potable qui borde la voie ⇨ Les réseaux secs sont présents en limite de la zone. ⇨ Si le secteur est desservi par un réseau d'assainissement collectif, les constructions le nécessitant devront s'y raccorder. ⇨ Les eaux pluviales seront tamponnées sur le terrain d'assiette du projet.

Principe d'aménagement de la zone



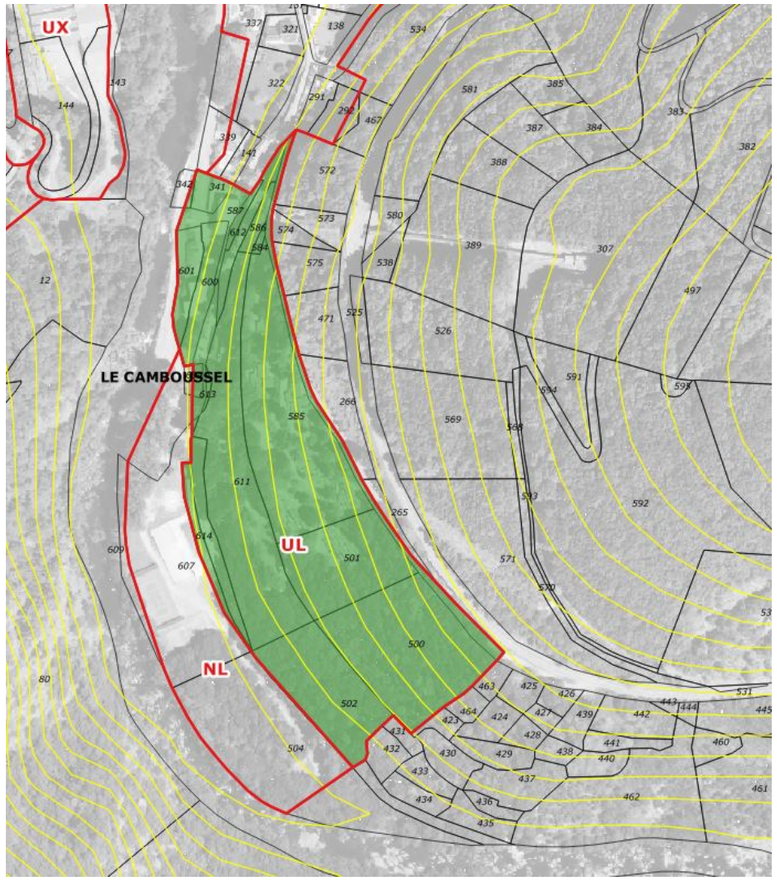
Orientations d'aménagement et de programmation :

- Limite des zones
- Courbe de niveau
- Tissu urbain pavillonnaire
- Haie à créer ou à conserver
- Accès à regrouper

Le développement de la zone UL :UTN locale (parcelles 500,501,502,584,585,586,587,600,601,611,612,613,614,341) : 39516 m²

Principe d'aménagement

CARACTERISTIQUES DES OAP	ORIENTATIONS DETAILLEES
La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère	⇨ La zone UL sera composée d'un bâti de type HLL ou petit collectif intégré au contexte boisé en périphérie, ou bien d'équipements sportifs en lien avec la piscine et les équipements existants à proximité. ⇨ L'extension sera composée d'un bloc sanitaire et de 15 à 20 logements supplémentaires sous forme de HLL ou chalets afin de diversifier l'offre. ⇨ La partie boisée sera soumise aux règles de débroussaillage sur une profondeur de **50 mètres** des HLL ou chalets et le long des voies d'accès (route, sentier, chemin privatif) sur une profondeur maximale de 10 mètres de part et d'autre de la voie.
La desserte des terrains par les voies et réseaux	⇨ Une voie de liaison avec la RD 6 et un espace de stationnement seront réalisés. ⇨ Le réseau d'eau potable est présent en limite de la zone UL. ⇨ Les réseaux secs sont présents en limite de la zone UL. Les parcelles seront raccordées au réseau. ⇨ Si le secteur est desservi par un réseau d'assainissement collectif, les constructions le nécessitant devront s'y raccorder. ⇨ Les eaux pluviales seront tamponnées sur le terrain d'assiette du projet.



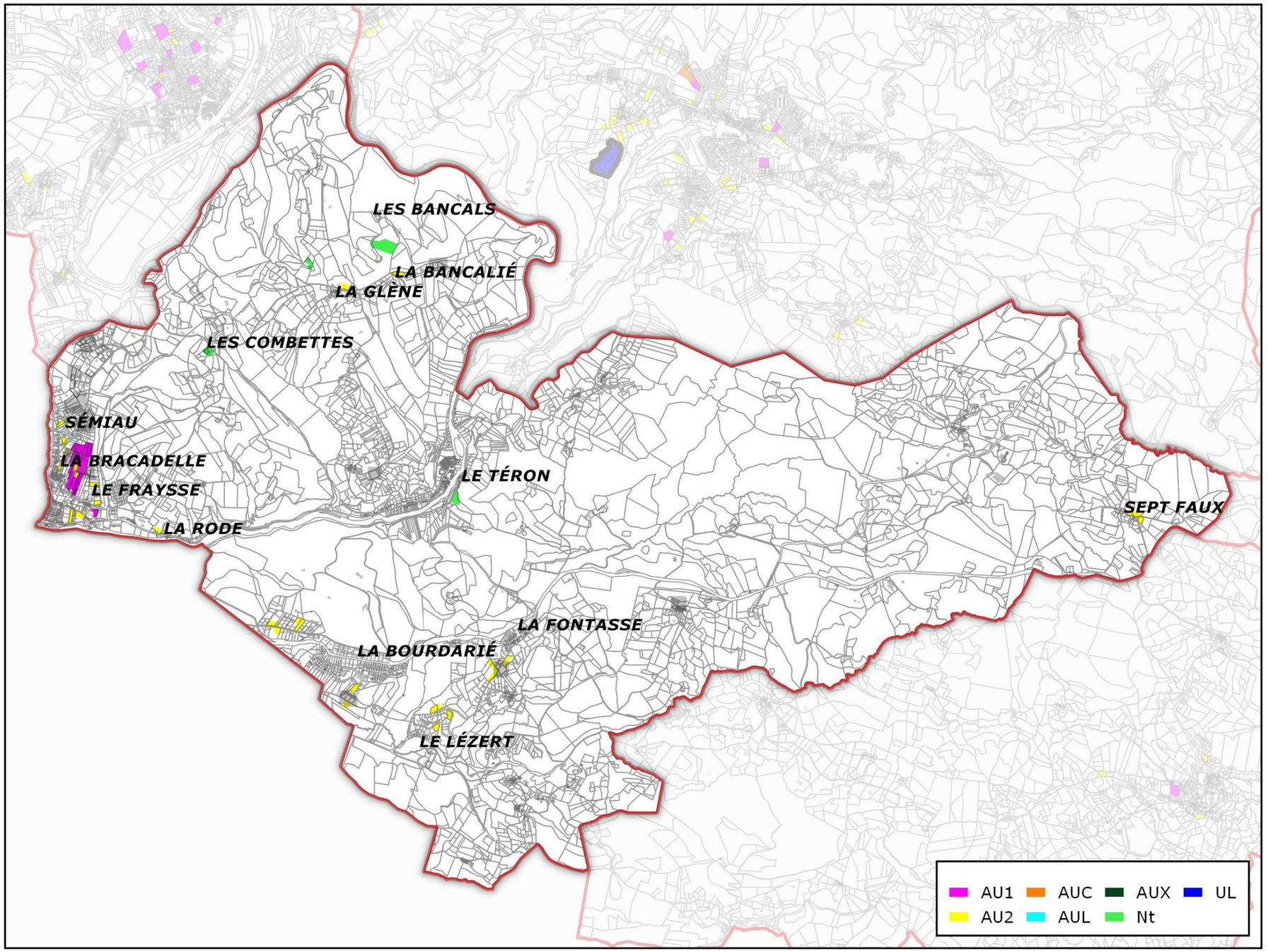
Orientations d'aménagement et de programmation :

Limite des zones

Courbe de niveau

Zone de Loisirs HLL ou petit collectif ou équipements sportifs

COMMUNE DE BURLATS



Le développement de la zone des zones AU1

CARACTERISTIQUES DES OAP	ORIENTATIONS DETAILLEES
La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère	⇨ Les zones AU1 seront composées d'un bâti de type pavillonnaire. ⇨ L'orientation du bâti devra être soit parallèle à la voie afin de constituer un front bâti structuré soit au Sud pour permettre un ensoleillement plus important des constructions. ⇨ L'implantation en mitoyenneté est permise sur l'ensemble des lots. ⇨ Les lots devront globalement présenter une largeur sur rue inférieure à leur profondeur. La disposition des lots en lanière devra être maintenue. ⇨ Lorsque la voie desserte est située au Nord des Lots, l'habitation devra être implantée proche de la voie. Dans le cas contraire, l'implantation en fond de parcelle sera privilégiée. ⇨ Des haies champêtres seront plantées en limite de propriété afin de préserver l'intimité à l'intérieur des lots et favoriser l'intégration paysagère du lotissement. ⇨ La densité de construction doit permettre la réalisation de minimum 4 logements sur AU1a, 7 sur la zone AU1b, 9 sur AU1c, 9 sur AU1d, 6 sur AU1f et 9 sur AU1g.
La desserte des terrains par les voies et réseaux	⇨ Un maillage routier est à aménager à l'intérieur de la zone. La voie structurante devra s'inspirer des coupes de voiries n°1, 2 et 3. Les autres voies pourront s'inspirer des coupes de voiries n°4 et 5. ⇨ Une liaison piétonne sera réalisée au Nord des secteurs AU1c et d. ⇨ Le réseau d'eau potable devra être étendu sous la voie à créer, pour desservir les zones AU1. ⇨ Les réseaux secs sont présents en limite des zones et devront être étendus les voies à créer. ⇨ Si le secteur est desservi par un réseau d'assainissement collectif, les constructions le nécessitant devront s'y raccorder. ⇨ Les eaux pluviales seront tamponnées par des noues paysagères implantées en bordure des voies parallèles à la pente sinon elles seront infiltrées sur la parcelle.

AU1a : parcelles 22 partie et 478 en partie : 4316 m²

AU1b : parcelles 28,29 463,466 et 468 en partie : 7995 m²

AU1c : parcelles 8, 11, 12, 13, 14, 15, 16 en partie, 19 et 323 en partie et 20 en partie : 11993 m²

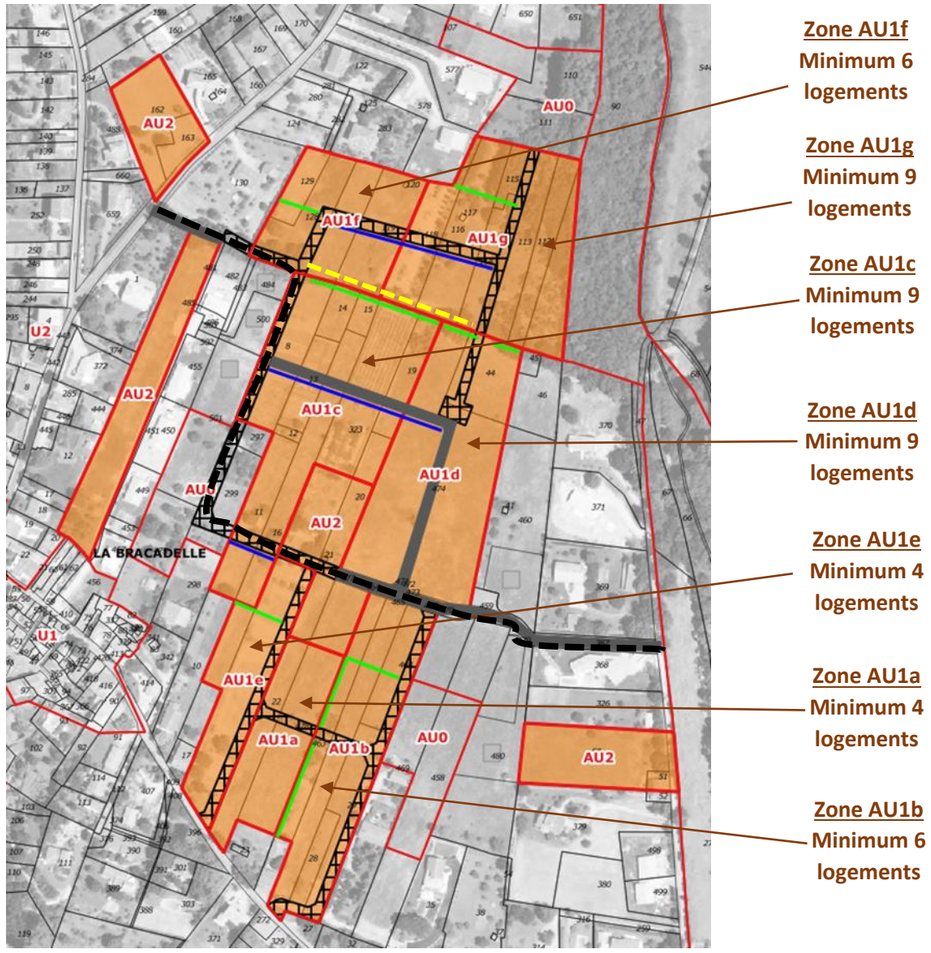
AU1d : parcelles 474 et 44 : 10527 m²

AU1e : parcelles 324 et 16 en partie : 4505 m²

AU1f : parcelles 119, 120, 127, 128 et 129 : 5707 m²

AU1g : parcelles 112, 113, 114, 115,116,117,118: 10347 m²

Principe d'aménagement de la zone



Orientations d'aménagement et de programmation :

- Limite des zones
- Tissu urbain pavillonnaire
- Voie à créer
- Voie structurante à créer
- Courbe de niveau
- Haie à créer ou à conserver
- Noues paysagères
- Liaison piétonne à créer

Le développement des zones AU2

CARACTERISTIQUES DES OAP	ORIENTATIONS DETAILLEES
La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère	⇨ Les zones AU2 seront composées d'un bâti de type pavillonnaire. ⇨ L'orientation du bâti devra être soit dans le sens de la pente afin de permettre une meilleure intégration du bâti soit au Sud pour favoriser l'ensoleillement des constructions. ⇨ L'implantation en mitoyenneté est permise sur l'ensemble des lots. ⇨ La densité de construction pour chaque zone est précisée sur le schéma ci-contre.
La desserte des terrains par les voies et réseaux	⇨ Si le secteur est desservi par un réseau d'assainissement collectif, les constructions le nécessitant devront s'y raccorder. ⇨ Les lots seront raccordés au réseau d'eau potable qui borde les voies ⇨ Les réseaux secs sont présents en limite des zones. ⇨ Les eaux pluviales seront tamponnées sur le terrain d'assiette du projet.

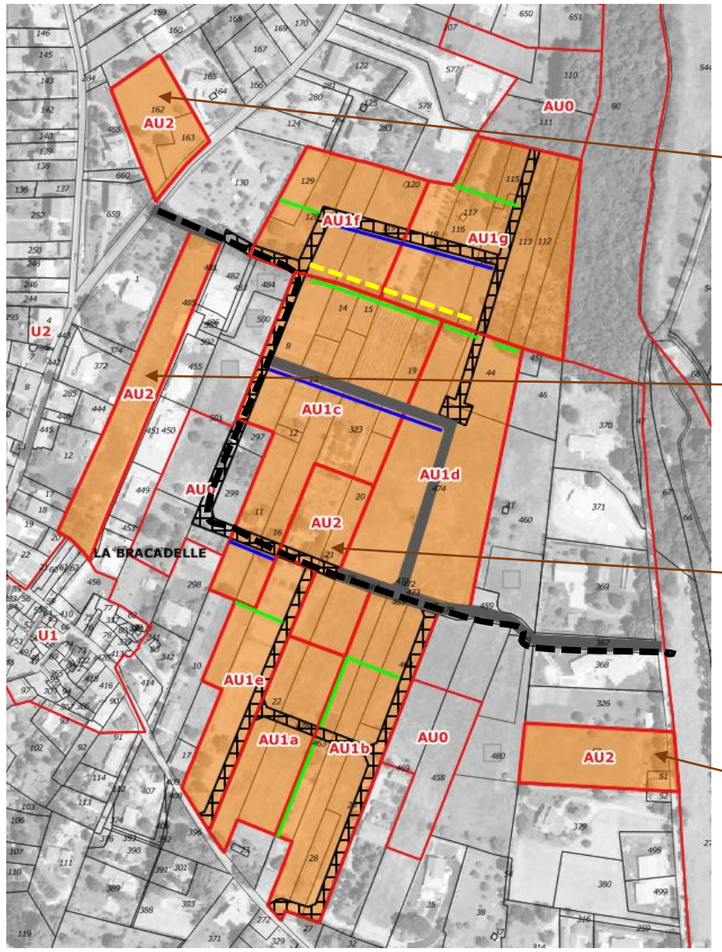
Parcelles 162 et 163 : 2539 m²

Parcelle 3 : 4142 m²

Parcelles 363 en partie, 20 en partie, 22 en partie, 478 en partie : 3704 m²

Parcelles 50 et 52 en partie : 3221 m²

Principe d'aménagement



Orientations d'aménagement et de programmation :

- Limite des zones
- Courbe de niveau
- Tissu urbain pavillonnaire
- Haie à créer ou à conserver
- Voie à créer
- Noues paysagères
- Liaison piétonne à créer
- Voie structurante

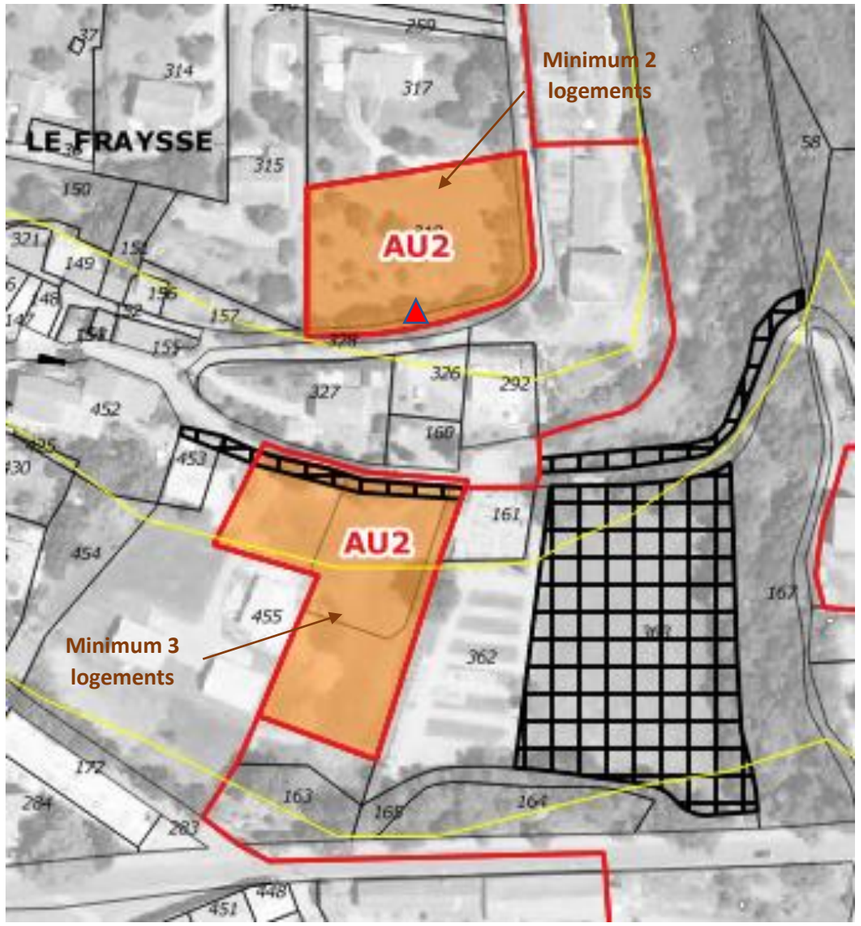
Le développement de la zone AU2 (parcelle 455 en partie) : 2720 m²

CARACTERISTIQUES DES OAP	ORIENTATIONS DETAILLEES
La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère	⇨ La zone AU1 sera composée d'un bâti de type pavillonnaire. ⇨ L'orientation du bâti devra être parallèle à la voie d'accès à créer afin de permettre une meilleure intégration du bâti soit au Sud et de favoriser l'ensoleillement des constructions. ⇨ L'implantation en mitoyenneté est permise sur l'ensemble des lots. ⇨ La densité de construction doit permettre la réalisation de minimum 3 logements.
La desserte des terrains par les voies et réseaux	⇨ Une liaison viaire est à mettre en place pour desservir les parcelles à bâtir de manière à éviter la création d'impasse. Cette voie devra faire la liaison avec la voie communale. La voie devra permettre une circulation à sens unique d'un gabarit. La voirie interne devra s'inspirer de la coupe schématique n°4. ⇨ Le réseau d'eau potable devra être étendu sous la voie à créer, pour desservir la zone. ⇨ Les réseaux secs sont présents en bordure de la zone et devront être étendus sous la voie à créer. ⇨ Si le secteur est desservi par un réseau d'assainissement collectif, les constructions le nécessitant devront s'y raccorder. ⇨ Les eaux pluviales seront tamponnées sur le terrain d'assiette du projet.

Le développement de la zone AU2 (parcelle 318) : 2213 m²

CARACTERISTIQUES DES OAP	ORIENTATIONS DETAILLEES
La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère	⇨ La zone AU2 sera composée d'un bâti de type pavillonnaire. ⇨ L'orientation du bâti devra être soit dans le sens de la pente afin de permettre une meilleure intégration du bâti soit au Sud pour favoriser l'ensoleillement des constructions. ⇨ L'implantation en mitoyenneté est permise sur l'ensemble des lots. ⇨ La densité de construction doit permettre la réalisation de minimum 2 logements.
La desserte des terrains par les voies et réseaux	⇨ Les accès regroupés seront privilégiés. ⇨ Si le secteur est desservi par un réseau d'assainissement collectif, les constructions le nécessitant devront s'y raccorder. ⇨ Les lots seront raccordés au réseau d'eau potable qui borde la voie ⇨ Les réseaux secs sont présents en limite de la zone. ⇨ Les eaux pluviales seront tamponnées sur le terrain d'assiette du projet.

Principe d'aménagement de la zone



Orientations d'aménagement et de programmation :

Limite des zones

Tissu urbain pavillonnaire

Courbe de niveau

Voie à créer

Accès à regrouper

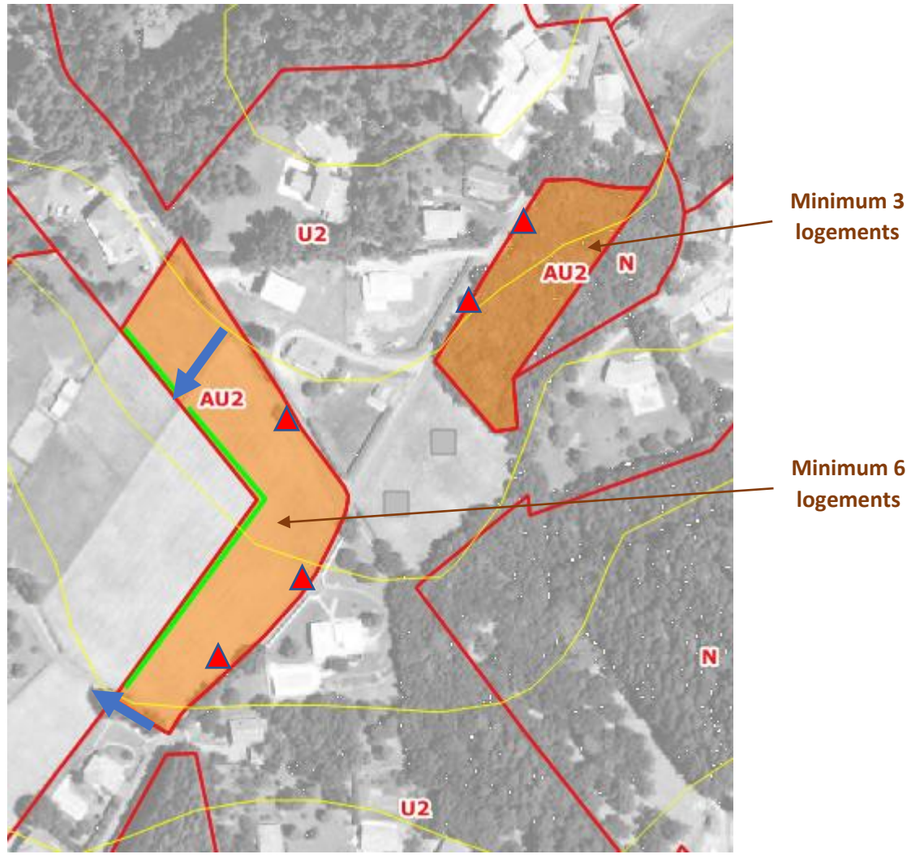
Le développement de la zone AU2 (parcelle 54 en partie) : 7533 m²

CARACTERISTIQUES DES OAP	ORIENTATIONS DETAILLEES
La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère	⇨ La zone AU2 sera composée d'un bâti de type pavillonnaire. ⇨ L'orientation du bâti devra être soit dans le sens de la pente afin de permettre une meilleure intégration du bâti soit au Sud pour favoriser l'ensoleillement des constructions. ⇨ La largeur des lots sera inférieure à leur profondeur. ⇨ L'implantation en mitoyenneté est permise sur l'ensemble des lots. ⇨ La densité de construction doit permettre la réalisation de minimum 6 logements. ⇨ Des haies champêtres seront plantées en limite de la zone AU2 afin de favoriser l'intégration paysagère du lotissement et créer une transition avec l'espace agricole.
La desserte des terrains par les voies et réseaux	⇨ Les accès regroupés seront privilégiés. Des accès aux parcelles agricoles seront conservés ⇨ Si le secteur est desservi par un réseau d'assainissement collectif, les constructions le nécessitant devront s'y raccorder. ⇨ Les lots seront raccordés au réseau d'eau potable qui borde la voie ⇨ Les réseaux secs sont présents en limite de la zone. ⇨ Les eaux pluviales seront tamponnées sur le terrain d'assiette du projet.

Le développement de la zone AU2 (parcelle 147) : 3555 m²

CARACTERISTIQUES DES OAP	ORIENTATIONS DETAILLEES
La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère	⇨ La zone AU2 sera composée d'un bâti de type pavillonnaire. ⇨ L'orientation du bâti devra être soit dans le sens de la pente afin de permettre une meilleure intégration du bâti soit au Sud pour favoriser l'ensoleillement des constructions. ⇨ L'implantation en mitoyenneté est permise sur l'ensemble des lots. ⇨ La densité de construction doit permettre la réalisation de minimum 3 logements.
La desserte des terrains par les voies et réseaux	⇨ Les accès regroupés seront privilégiés. ⇨ Si le secteur est desservi par un réseau d'assainissement collectif, les constructions le nécessitant devront s'y raccorder. ⇨ Les lots seront raccordés au réseau d'eau potable qui borde la voie ⇨ Les réseaux secs sont présents en limite de la zone. ⇨ Les eaux pluviales seront tamponnées sur le terrain d'assiette du projet.

Principe d'aménagement de la zone



Orientations d'aménagement et de programmation :

- Limite des zones
- Courbe de niveau
- Tissu urbain pavillonnaire
- Haie à créer ou à conserver
- Accès agricoles à conserver
- Accès à regrouper

Le développement des zones AU2

CARACTERISTIQUES DES OAP	ORIENTATIONS DETAILLEES
La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère	⇨ Les zones AU2 seront composées d'un bâti de type pavillonnaire. ⇨ L'orientation du bâti devra être soit dans le sens de la pente afin de permettre une meilleure intégration du bâti soit au Sud pour favoriser l'ensoleillement des constructions. ⇨ La largeur des lots sera inférieure à leur profondeur. ⇨ L'implantation en mitoyenneté est permise sur l'ensemble des lots. ⇨ La densité de construction pour chaque zone est précisée sur le schéma ci-contre.
La desserte des terrains par les voies et réseaux	⇨ Les accès regroupés seront privilégiés. ⇨ Si le secteur est desservi par un réseau d'assainissement collectif, les constructions le nécessitant devront s'y raccorder. ⇨ Les lots seront raccordés au réseau d'eau potable qui borde la voie. ⇨ Les réseaux secs sont présents en limite de la zone. ⇨ Les eaux pluviales seront tamponnées sur le terrain d'assiette du projet.

Parcelles 298 et 296 en partie : 4482 m²

Parcelle 340 : 3564 m²

Parcelle 319 : 2983 m²

Principe d'aménagement de la zone

Orientations d'aménagement et de programmation :

Limite des zones

Courbe de niveau

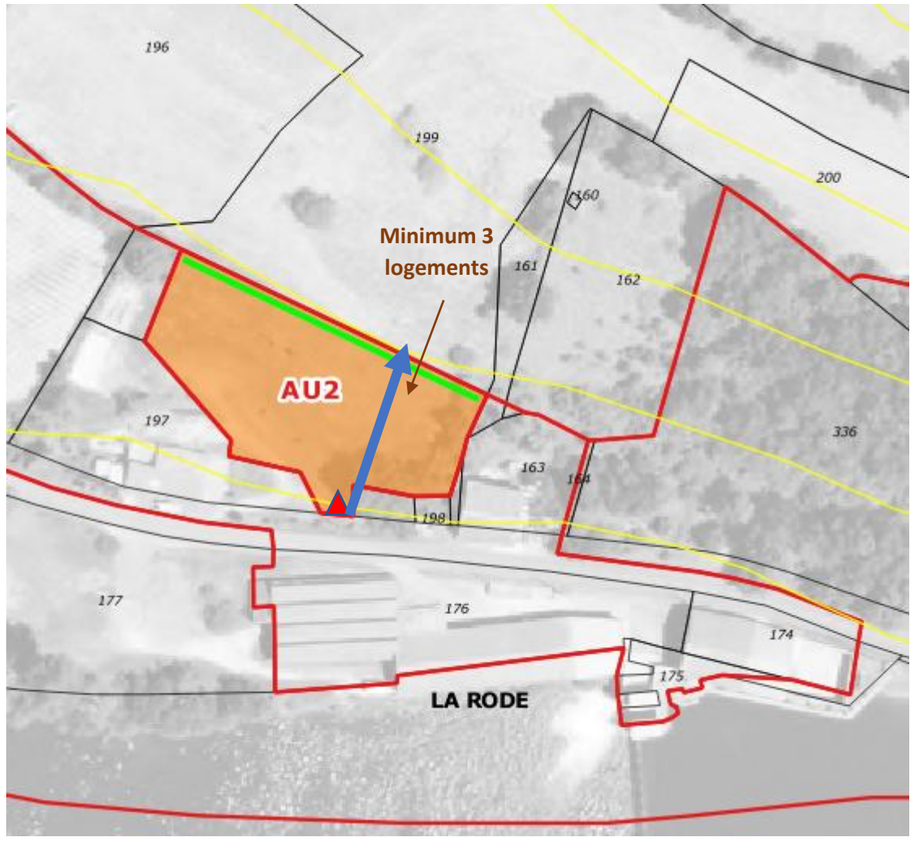
Tissu urbain pavillonnaire

Accès à regrouper

Le développement de la zone (parcelle 199 en partie) : 2470 m²

CARACTERISTIQUES DES OAP	ORIENTATIONS DETAILLEES
La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère	⇨ Les zones AU2 seront composées d'un bâti de type pavillonnaire. ⇨ L'orientation du bâti devra être soit dans le sens de la pente afin de permettre une meilleure intégration du bâti soit au Sud pour favoriser l'ensoleillement des constructions. ⇨ L'implantation en mitoyenneté est permise sur l'ensemble des lots. ⇨ La densité de construction doit permettre la réalisation de minimum 3 logements. ⇨ Une haie champêtre sera plantée en limite Nord de la zone AU2 afin de favoriser l'intégration paysagère des constructions et créer une transition avec l'espace agricole.
La desserte des terrains par les voies et réseaux	⇨ Les accès regroupés sont imposés. Un accès à la parcelle agricole sera conservé. ⇨ Si le secteur est desservi par un réseau d'assainissement collectif, les constructions le nécessitant devront s'y raccorder. ⇨ Les lots seront raccordés au réseau d'eau potable qui borde la voie. ⇨ Les réseaux secs sont présents en limite de la zone. ⇨ Les eaux pluviales seront tamponnées sur le terrain d'assiette du projet.

Principe d'aménagement



Orientations d'aménagement et de programmation :

Limite des zones

Courbe de niveau

Tissu urbain pavillonnaire

Haie à créer ou à conserver

Accès agricole à conserver

Accès à regrouper

Le développement des zones AU2

CARACTERISTIQUES DES OAP	ORIENTATIONS DETAILLEES
La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère	⇨ Les zones AU2 seront composées d'un bâti de type pavillonnaire. ⇨ L'orientation du bâti devra être soit dans le sens de la pente afin de permettre une meilleure intégration du bâti soit au Sud pour favoriser l'ensoleillement des constructions. ⇨ La largeur des lots sera inférieure à leur profondeur. ⇨ L'implantation en mitoyenneté est permise sur l'ensemble des lots. ⇨ La densité de construction pour chaque zone est précisée sur le schéma ci-contre. ⇨ Des haies champêtres seront plantées en limite des zones afin de favoriser l'intégration paysagère des constructions et créer une transition avec l'espace agricole.
La desserte des terrains par les voies et réseaux	⇨ Les accès regroupés seront privilégiés. Un accès à la parcelle agricole sera conservé. ⇨ Si le secteur est desservi par un réseau d'assainissement collectif, les constructions le nécessitant devront s'y raccorder. ⇨ Les lots seront raccordés au réseau d'eau potable qui borde la voie. ⇨ Les réseaux secs sont présents en limite de la zone. ⇨ Les eaux pluviales seront tamponnées sur le terrain d'assiette du projet.

Parcelles 290 et 142 : 3658 m²

Parcelle 279 : 3034 m²

Parcelles 314 et 254 en partie : 5747 m²

Principe d'aménagement

Orientations d'aménagement et de programmation :

- Limite des zones
- Courbe de niveau
- Tissu urbain pavillonnaire
- Haie à créer ou à conserver
- Accès agricole à conserver
- Accès à regrouper

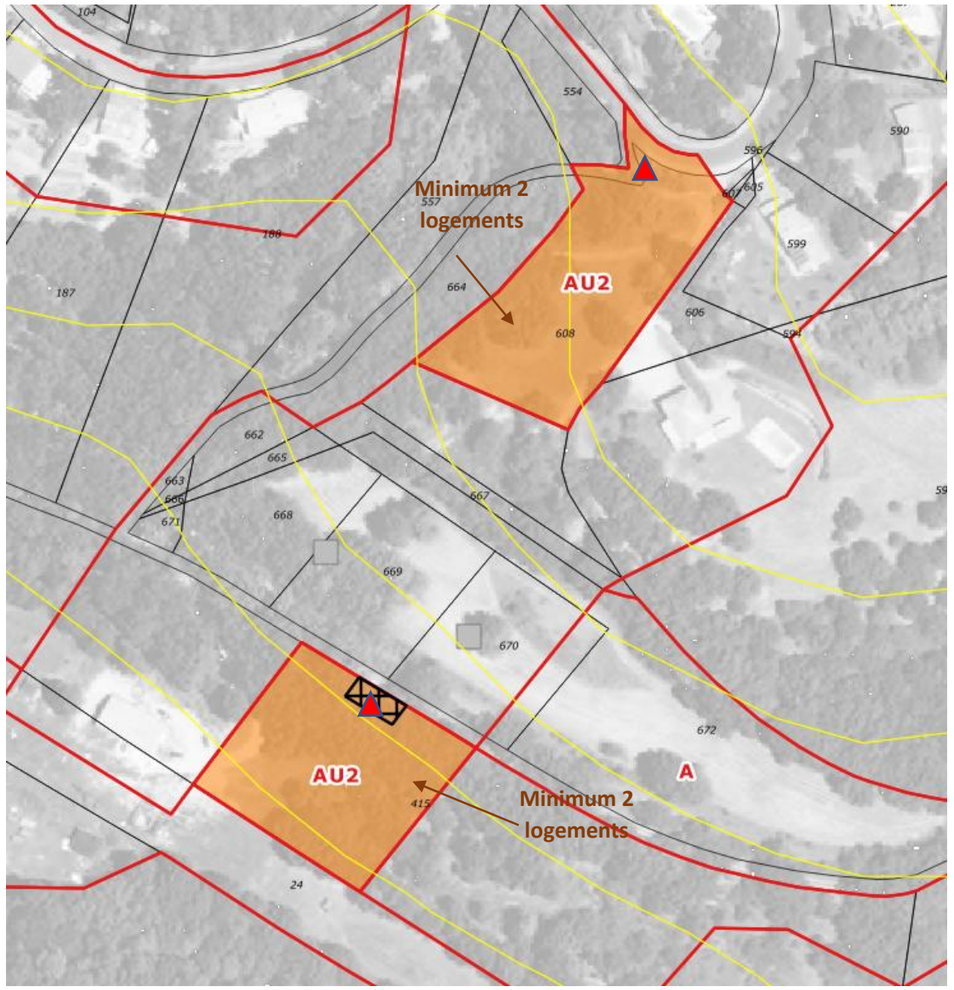
Le développement des zones AU2

CARACTERISTIQUES DES OAP	ORIENTATIONS DETAILLEES
La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère	⇨ Les zones AU2 seront composées d'un bâti de type pavillonnaire. ⇨ L'orientation du bâti devra être soit dans le sens de la pente afin de permettre une meilleure intégration du bâti soit au Sud pour favoriser l'ensoleillement des constructions. ⇨ La largeur des lots sera inférieure à leur profondeur. ⇨ L'implantation en mitoyenneté est permise sur l'ensemble des lots. ⇨ La densité de construction pour chaque zone est précisée sur le schéma ci-contre.
La desserte des terrains par les voies et réseaux	⇨ Les accès regroupés seront privilégiés. ⇨ Si le secteur est desservi par un réseau d'assainissement collectif, les constructions le nécessitant devront s'y raccorder. ⇨ Les lots seront raccordés au réseau d'eau potable qui borde la voie. ⇨ Les réseaux secs sont présents en limite de la zone. ⇨ Les eaux pluviales seront tamponnées sur le terrain d'assiette du projet.

Parcelle 608 en partie :3491 m²

Parcelles 415 en partie: 3059 m²

Principe d'aménagement



Orientations d'aménagement et de programmation :

Limite des zones

Courbe de niveau

Tissu urbain pavillonnaire

Accès à regrouper

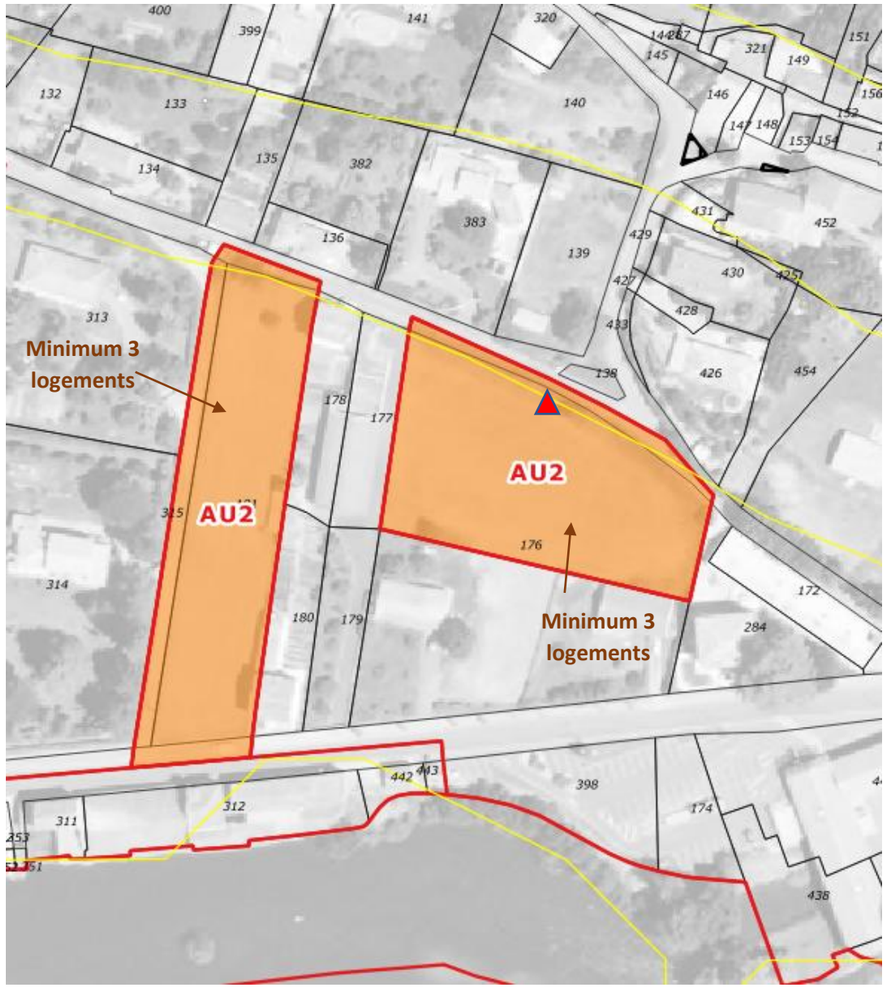
Le développement des zones AU2

CARACTERISTIQUES DES OAP	ORIENTATIONS DETAILLEES
La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère	⇨ Les zones AU2 seront composées d'un bâti de type pavillonnaire. ⇨ L'orientation du bâti devra être soit dans le sens de la pente afin de permettre une meilleure intégration du bâti soit au Sud pour favoriser l'ensoleillement des constructions. ⇨ L'implantation en mitoyenneté est permise sur l'ensemble des lots. ⇨ La densité de construction pour chaque zone est précisée sur le schéma ci-contre.
La desserte des terrains par les voies et réseaux	⇨ Les accès regroupés seront privilégiés. ⇨ Si le secteur est desservi par un réseau d'assainissement collectif, les constructions le nécessitant devront s'y raccorder. ⇨ Les lots seront raccordés au réseau d'eau potable qui borde la voie. ⇨ Les réseaux secs sont présents en limite de la zone. ⇨ Les eaux pluviales seront tamponnées sur le terrain d'assiette du projet.

Parcelle 176 : 3526 m²

Parcelle 181 : 3515 m²

Principe d'aménagement



Orientations d'aménagement et de programmation :

Limite des zones

Courbe de niveau

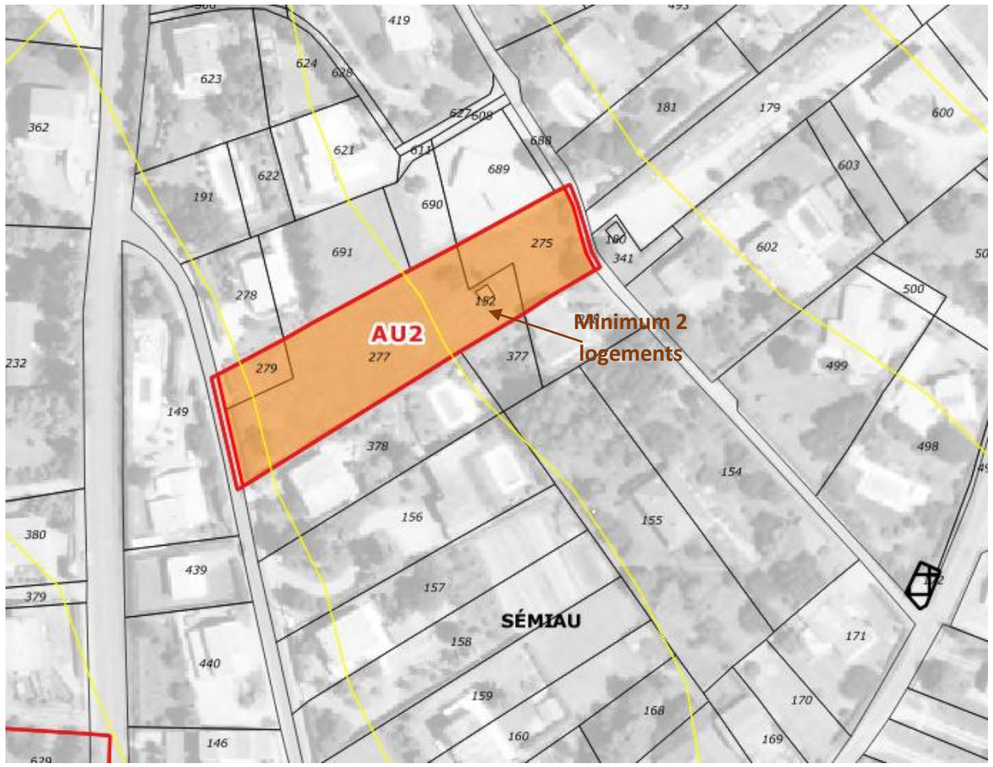
Tissu urbain pavillonnaire

Accès à regrouper

Le développement de la zone AU2 (parcelle 152, 275, 277 et 279 en partie) : 2734m²

CARACTERISTIQUES DES OAP	ORIENTATIONS DETAILLEES
La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère	⇨ Les zones AU2 seront composées d'un bâti de type pavillonnaire. ⇨ L'orientation du bâti devra être soit dans le sens de la pente afin de permettre une meilleure intégration du bâti soit au Sud pour favoriser l'ensoleillement des constructions. ⇨ L'implantation en mitoyenneté est permise sur l'ensemble des lots. ⇨ La densité de construction doit permettre la réalisation de minimum 2 logements
La desserte des terrains par les voies et réseaux	⇨ Si le secteur est desservi par un réseau d'assainissement collectif, les constructions le nécessitant devront s'y raccorder. ⇨ Les lots seront raccordés au réseau d'eau potable qui borde la voie. ⇨ Les réseaux secs sont présents en limite de la zone. ⇨ Les eaux pluviales seront tamponnées sur le terrain d'assiette du projet.

Principe d'aménagement



Orientations d'aménagement et de programmation :

Limite des zones

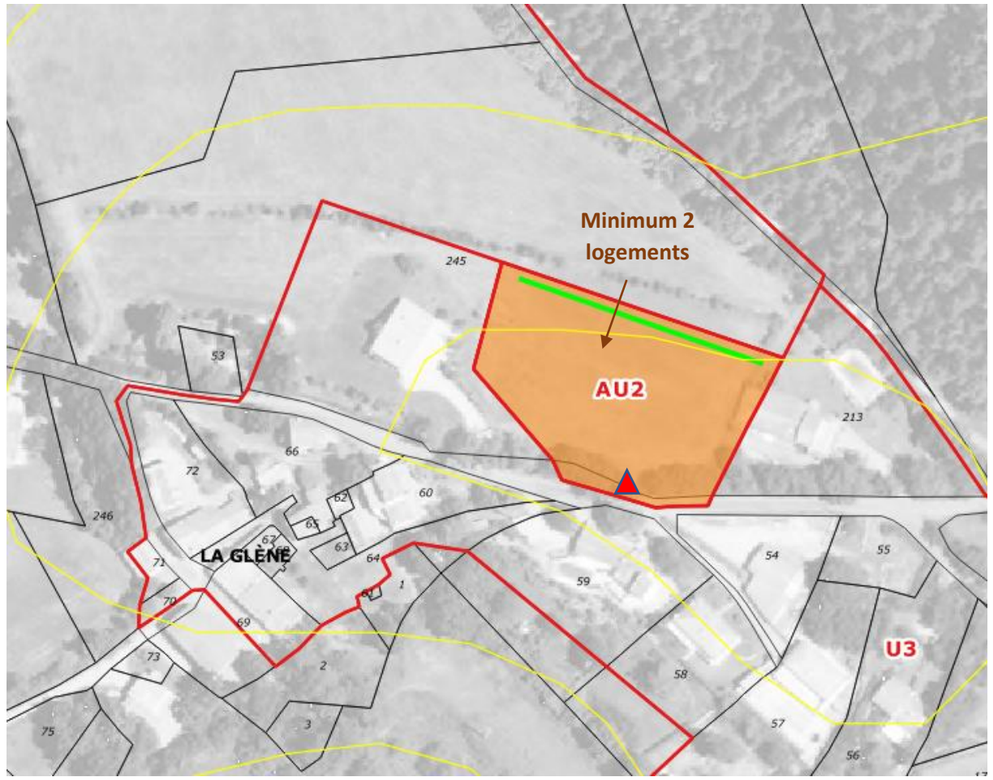
Courbe de niveau

Tissu urbain pavillonnaire

Le développement de la zone AU2 (parcelle 245 en partie) : 3500 m²

CARACTERISTIQUES DES OAP	ORIENTATIONS DETAILLEES
La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère	⇨ Les zones AU2 seront composées d'un bâti de type pavillonnaire. ⇨ L'orientation du bâti devra être soit dans le sens de la pente afin de permettre une meilleure intégration du bâti soit au Sud pour favoriser l'ensoleillement des constructions. ⇨ L'implantation en mitoyenneté est permise sur l'ensemble des lots. ⇨ La densité de construction doit permettre la réalisation de minimum 2 logements. ⇨ La haie champêtre sera conservée en limite Nord de la zone AU2 afin de favoriser l'intégration paysagère des constructions et créer une transition avec l'espace agricole.
La desserte des terrains par les voies et réseaux	⇨ Les accès regroupés seront privilégiés. ⇨ Si le secteur est desservi par un réseau d'assainissement collectif, les constructions le nécessitant devront s'y raccorder. ⇨ Les lots seront raccordés au réseau d'eau potable qui borde la voie. ⇨ Les réseaux secs sont présents en limite de la zone. ⇨ Les eaux pluviales seront tamponnées sur le terrain d'assiette du projet.

Principe d'aménagement



Orientations d'aménagement et de programmation :

Limite des zones

Courbe de niveau

Tissu urbain pavillonnaire

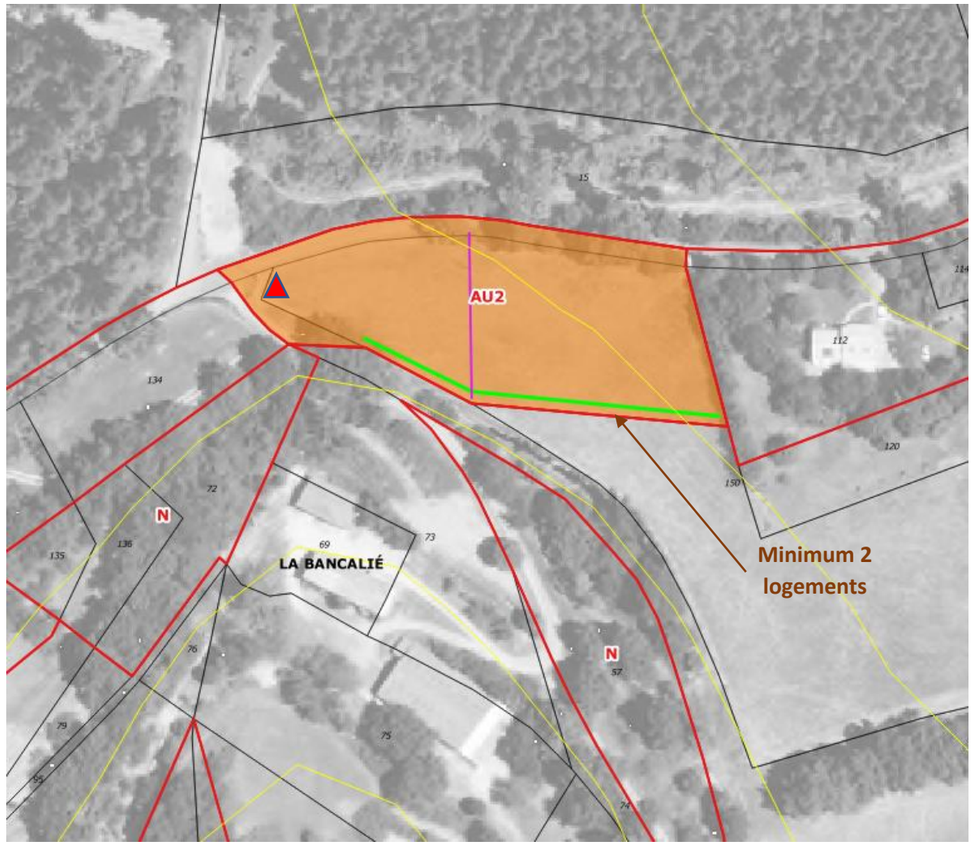
Haie à créer ou à conserver

Accès à regrouper

Le développement de la zone AU2 (parcelle 150 en partie) : 3805 m²

CARACTERISTIQUES DES OAP	ORIENTATIONS DETAILLEES
La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère	⇨ Les zones AU2 seront composées d'un bâti de type pavillonnaire. ⇨ L'orientation du bâti devra être soit dans le sens de la pente afin de permettre une meilleure intégration du bâti soit au Sud pour favoriser l'ensoleillement des constructions. ⇨ L'implantation en mitoyenneté est permise sur l'ensemble des lots. ⇨ La densité de construction doit permettre la réalisation de minimum 2 logements. ⇨ Une haie champêtre sera plantée en limite Sud de la zone AU2 afin de favoriser l'intégration paysagère des constructions et créer une transition avec l'espace agricole.
La desserte des terrains par les voies et réseaux	⇨ Les accès regroupés seront privilégiés. ⇨ Si le secteur est desservi par un réseau d'assainissement collectif, les constructions le nécessitant devront s'y raccorder. ⇨ Les lots seront raccordés au réseau d'eau potable qui borde la voie. ⇨ Les réseaux secs sont présents en limite de la zone. ⇨ Les eaux pluviales seront tamponnées sur le terrain d'assiette du projet.

Principe d'aménagement



Orientations d'aménagement et de programmation :

- Limite des zones
- Courbe de niveau
- Tissu urbain pavillonnaire
- Haie à créer ou à conserver
- Ligne électrique
- Accès à regrouper

Le développement des zone AU2p

CARACTERISTIQUES DES OAP	ORIENTATIONS DETAILLEES
La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère	⇨ La zone AU2p seront composée d'un bâti de type pavillonnaire. ⇨ L'orientation du bâti devra être soit dans le sens de la pente afin de permettre une meilleure intégration du bâti soit au Sud pour favoriser l'ensoleillement des constructions. ⇨ L'implantation en mitoyenneté est permise sur l'ensemble des lots. ⇨ La densité de construction pour chaque zone est précisée sur le schéma ci-contre. ⇨ Une haie champêtre sera plantée en limite Nord et Est des zones AU2 afin de favoriser l'intégration paysagère des constructions et créer une transition avec l'espace agricole.
La desserte des terrains par les voies et réseaux	⇨ Les accès regroupés seront privilégiés. ⇨ Si le secteur est desservi par un réseau d'assainissement collectif, les constructions le nécessitant devront s'y raccorder. ⇨ Les lots seront raccordés au réseau d'eau potable qui borde la voie. ⇨ Les réseaux secs sont présents en limite de la zone. ⇨ Les eaux pluviales seront tamponnées sur le terrain d'assiette du projet.

Parcelles 74 partie et 65 en partie : 5024 m²
Parcelle 94 : 2568 m²

Principe d'aménagement

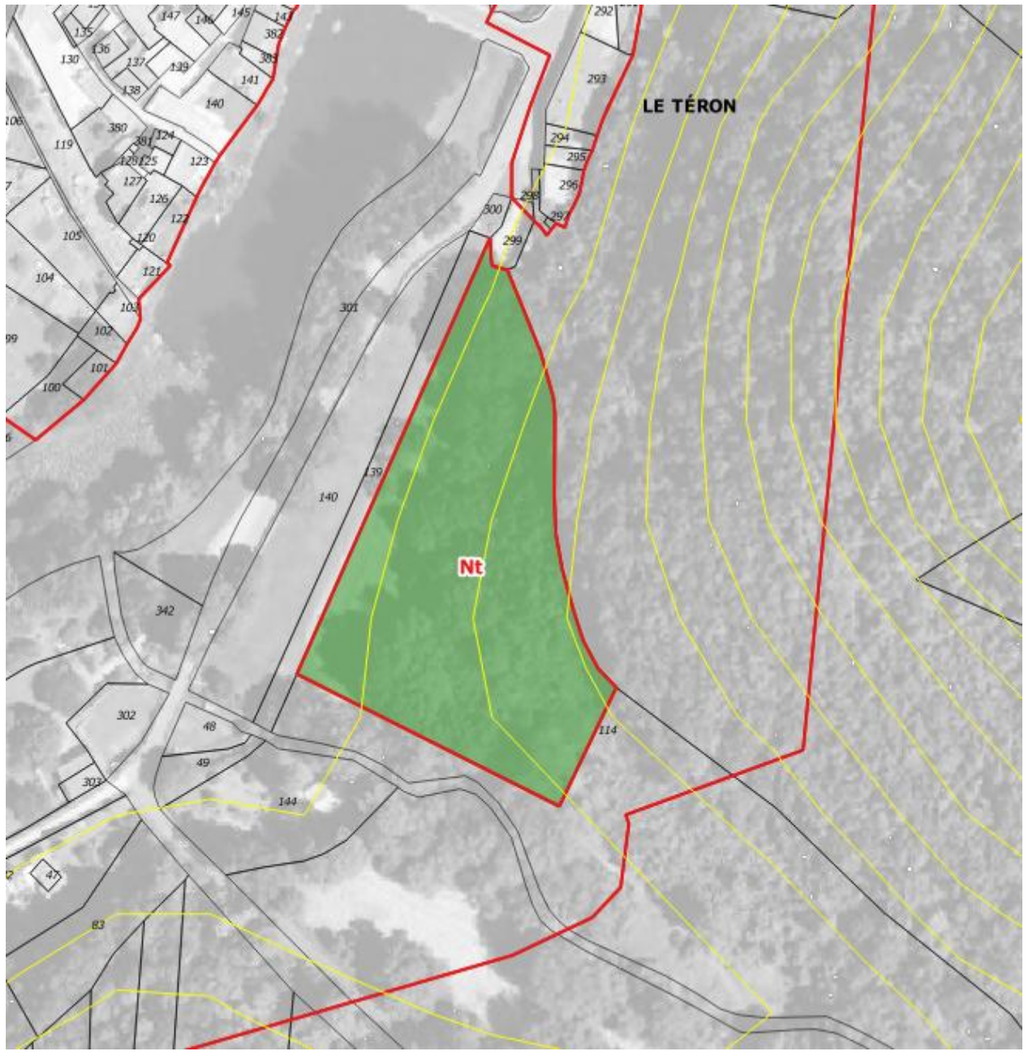
Orientations d'aménagement et de programmation :

- Limite des zones
- Courbe de niveau
- Tissu urbain pavillonnaire
- Haie à créer ou à conserver
- Accès à regrouper

Le développement de la zone Nt parcelle 114 partie : 6050 m²

CARACTERISTIQUES DES OAP	ORIENTATIONS DETAILLEES
La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère	⇨ La zone Nt sera composée d'environ 10 HLL ou d'un camping d'environ 20 emplacements intégré au contexte boisé en périphérie
La desserte des terrains par les voies et réseaux	⇨ Les réseaux secs sont présents au niveau de la voie communale. ⇨ Le réseau d'eau potable dessert la zone. ⇨ Si le secteur est desservi par un réseau d'assainissement collectif, les constructions le nécessitant devront s'y raccorder. ⇨ Les eaux pluviales seront tamponnées sur le terrain d'assiette du projet afin de limiter les débits évacués dans les fossés.

Principe d'aménagement de la zone



Orientations d'aménagement et de programmation :

Limite de la zone Nt

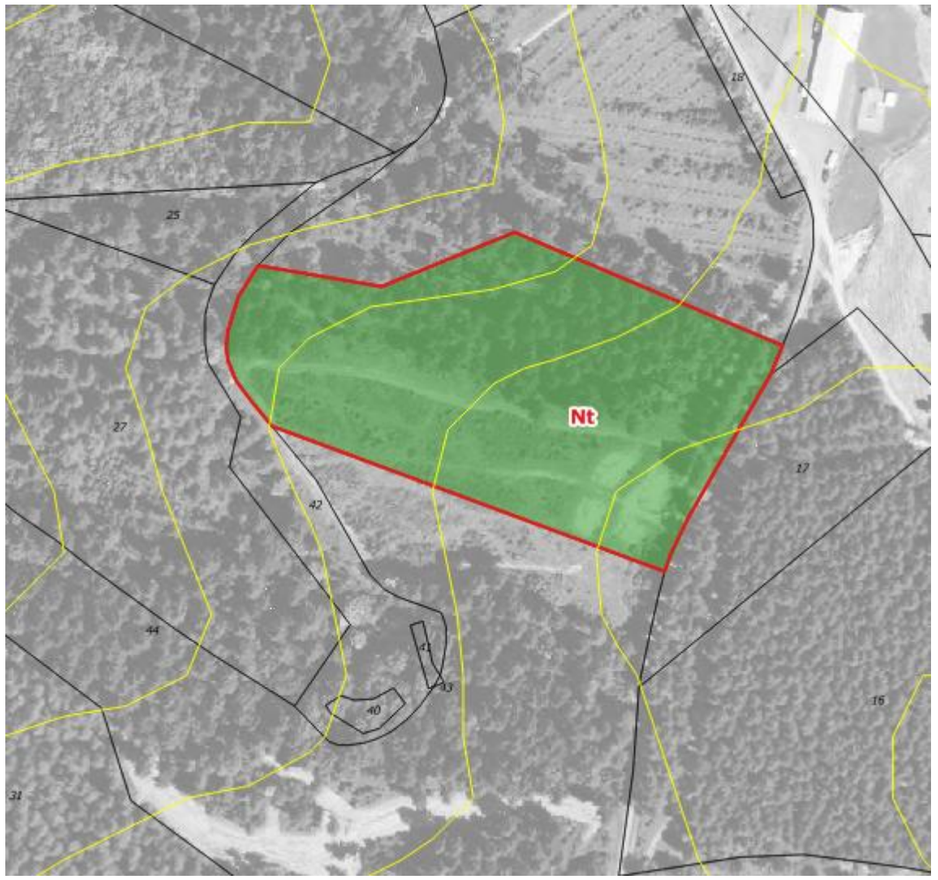
Courbe de niveau

Zone de loisirs (HLL)

Le développement de la zone Nt parcelles 42 et 44 partie : 18638 m²

CARACTERISTIQUES DES OAP	ORIENTATIONS DETAILLEES
La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère	⇨ La zone Nt sera composée d'environ 10 HLL intégrés au contexte boisé en périphérie, d'un dôme et de bâtiments de stockage liés à l'activité du site.
La desserte des terrains par les voies et réseaux	⇨ Les réseaux secs sont présents au niveau de la voie communale. ⇨ Le réseau d'eau potable dessert la zone. ⇨ Si le secteur est desservi par un réseau d'assainissement collectif, les constructions le nécessitant devront s'y raccorder. ⇨ Les eaux pluviales seront tamponnées sur le terrain d'assiette du projet afin de limiter les débits évacués dans les fossés.

Principe d'aménagement de la zone



Orientations d'aménagement et de programmation :

Limite de la zone Nt

Courbe de niveau

Zone de loisirs (HLL)

Le développement de la zone Nt parcelles 34 et 35: 3699 m²

CARACTERISTIQUES DES OAP	ORIENTATIONS DETAILLEES
La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère	⇨ La zone Nt sera composée d'équipements et aménagements de loisirs intégrés au contexte boisé en périphérie
La desserte des terrains par les voies et réseaux	⇨ Les réseaux secs sont présents au niveau de la voie communale. ⇨ Le réseau d'eau potable dessert la zone. ⇨ Si le secteur est desservi par un réseau d'assainissement collectif, les constructions le nécessitant devront s'y raccorder. ⇨ Les eaux pluviales seront tamponnées sur le terrain d'assiette du projet afin de limiter les débits évacués dans les fossés.

Principe d'aménagement de la zone

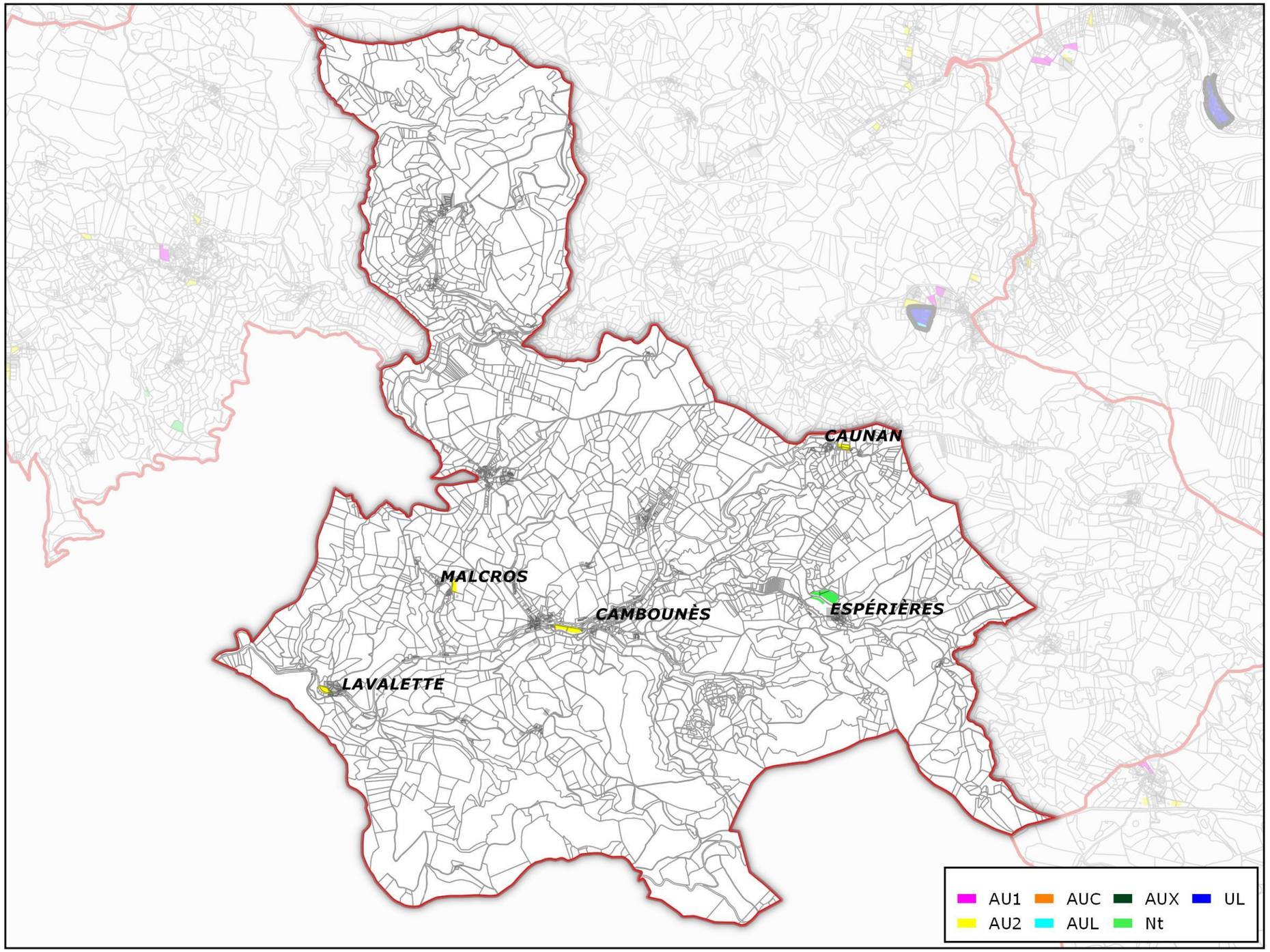
Orientations d'aménagement et de programmation :

Limite de la zone Nt

Courbe de niveau

Zone de loisirs (équipements et aménagements)

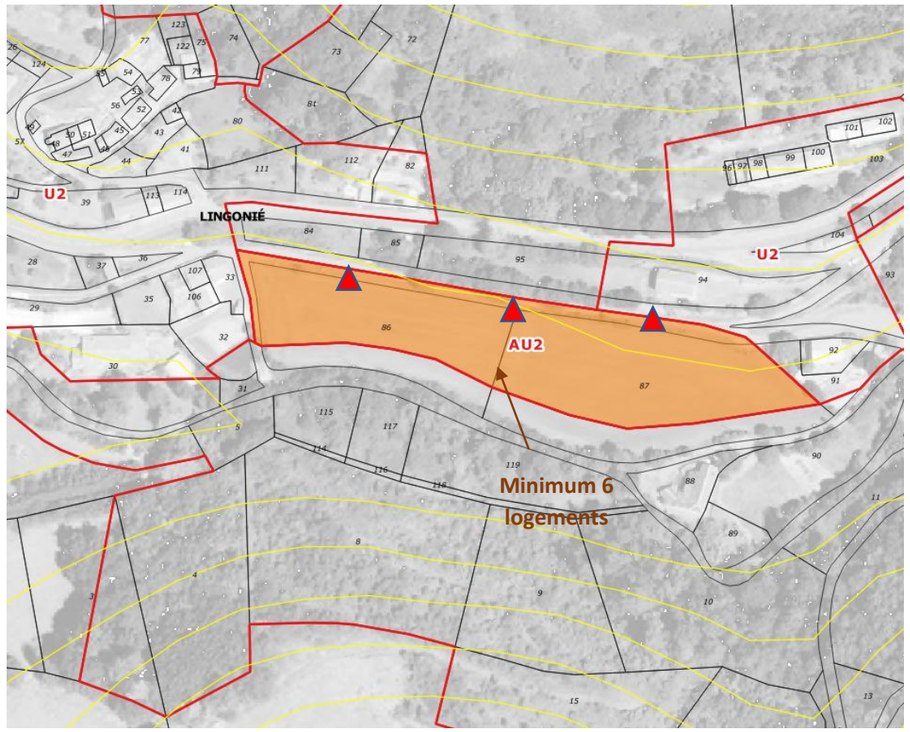
COMMUNE DE CAMBOUNÈS



Le développement de la zone AU2 (parcelles 86 et 87 en partie) : 7523 m²

CARACTERISTIQUES DES OAP	ORIENTATIONS DETAILLEES
La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère	⇨ La zone AU2 sera composée d'un bâti de type pavillonnaire. ⇨ L'orientation du bâti devra être au Sud pour favoriser l'ensoleillement des constructions. ⇨ L'implantation en mitoyenneté est permise sur l'ensemble des lots. ⇨ La densité de construction doit permettre la réalisation de minimum 6 logements.
La desserte des terrains par les voies et réseaux	⇨ Les accès regroupés seront privilégiés. ⇨ Le réseau d'eau potable est présent en limite de zone. Les lots seront raccordés au réseau d'eau potable. ⇨ Les réseaux secs sont présents en limite des zones. Les parcelles seront raccordées au réseau. ⇨ Si le secteur est desservi par un réseau d'assainissement collectif, les constructions le nécessitant devront s'y raccorder. ⇨ Les eaux pluviales seront tamponnées sur le terrain d'assiette du projet.

Principe d'aménagement



Orientations d'aménagement et de programmation :

Limite des zones

Courbe de niveau

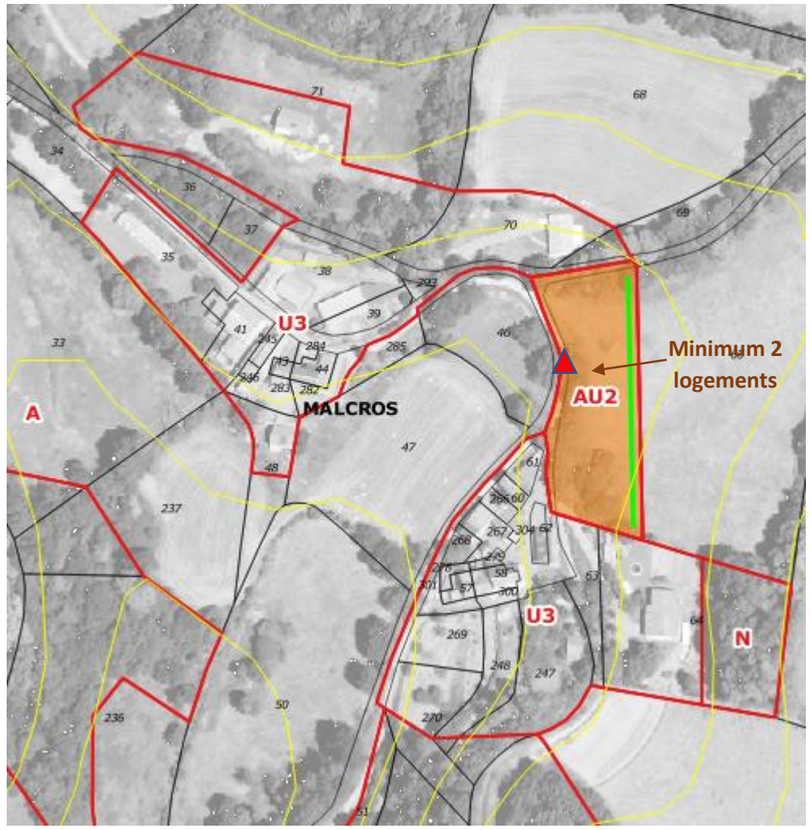
Tissu urbain pavillonnaire

Accès à regrouper

Le développement de la zone AU2 (parcelle 65 partie) : 3559 m²

CARACTERISTIQUES DES OAP	ORIENTATIONS DETAILLEES
La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère	⇨ La zone sera composée d'un bâti de type pavillonnaire. ⇨ L'orientation du bâti devra suivre la pente afin de permettre une meilleure intégration du bâti. ⇨ L'implantation en mitoyenneté est permise sur l'ensemble des lots. ⇨ La densité de construction doit permettre la réalisation de minimum 2 logements. ⇨ Une haie champêtre sera plantée en limite Est de la zone AU2 afin de favoriser l'intégration paysagère des constructions et créer une transition avec l'espace agricole.
La desserte des terrains par les voies et réseaux	⇨ Les accès regroupés seront privilégiés. ⇨ Le réseau d'eau potable est présent en limite de zone. Les lots seront raccordés au réseau d'eau potable. ⇨ Les réseaux secs sont présents en limite de la zone AU2. Les parcelles seront raccordées au réseau. ⇨ Si le secteur est desservi par un réseau d'assainissement collectif, les constructions le nécessitant devront s'y raccorder. ⇨ Les eaux pluviales seront tamponnées sur le terrain d'assiette du projet.

Principe d'aménagement



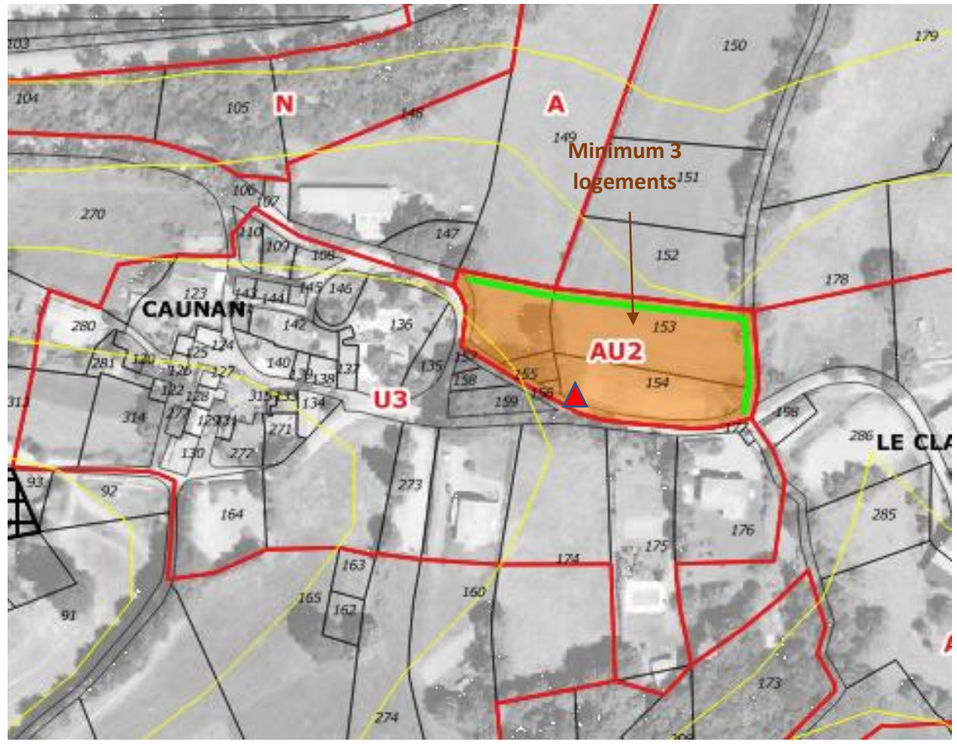
Orientations d'aménagement et de programmation :

- Limite des zones
- Courbe de niveau
- Tissu urbain pavillonnaire
- Haie à créer ou à conserver
- Accès à regrouper

Le développement de la zone AU2 (parcelles 153, 154, 155 et 156) : 3815 m²

CARACTERISTIQUES DES OAP	ORIENTATIONS DETAILLEES
La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère	⇨ La zone sera composée d'un bâti de type pavillonnaire. ⇨ L'orientation du bâti devra être soit parallèle à la voie afin de permettre une meilleure intégration du bâti soit au Sud pour favoriser l'ensoleillement des constructions. ⇨ L'implantation en mitoyenneté est permise sur l'ensemble des lots. ⇨ La densité de construction doit permettre la réalisation de minimum 3 logements. ⇨ Une haie champêtre sera plantée en limite Nord et Est de la zone AU2 afin de favoriser l'intégration paysagère des constructions et créer une transition avec l'espace agricole.
La desserte des terrains par les voies et réseaux	⇨ Les accès regroupés seront privilégiés. ⇨ Le réseau d'eau potable est présent en limite de zones. Les lots seront raccordés au réseau. ⇨ Les réseaux secs sont présents en limite de la zone AU2. Les parcelles seront raccordées au réseau. ⇨ Si le secteur est desservi par un réseau d'assainissement collectif, les constructions le nécessitant devront s'y raccorder. ⇨ Les eaux pluviales seront tamponnées sur le terrain d'assiette du projet.

Principe d'aménagement



Orientations d'aménagement et de programmation :

Limite des zones

Courbe de niveau

Tissu urbain pavillonnaire

Haie à créer ou à conserver

Accès à regrouper

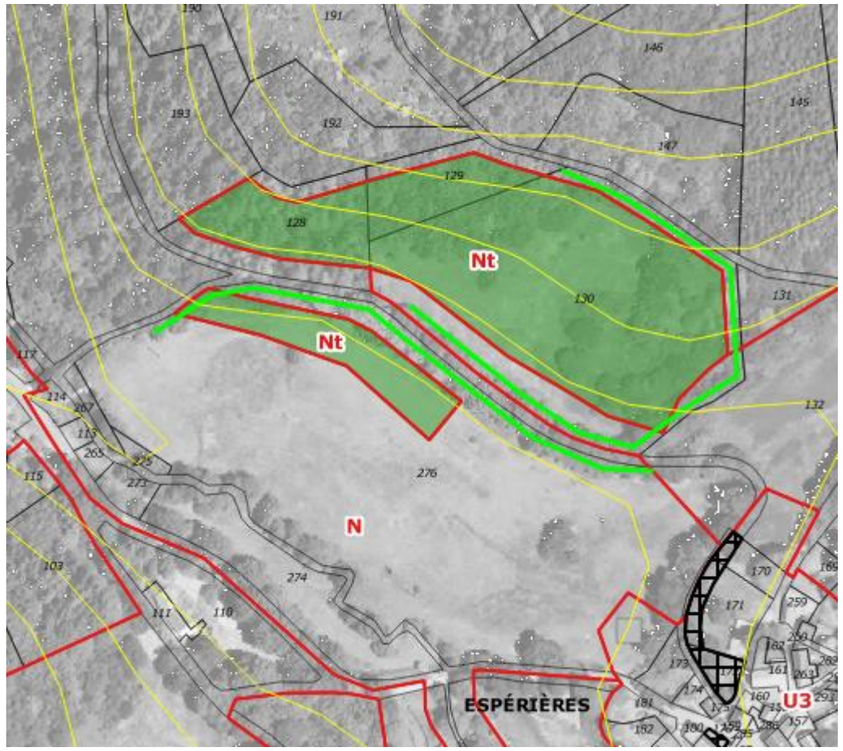
Le développement de la zone Nt (parcelles 128, 129, 130) : 11781 m²

CARACTERISTIQUES DES OAP	ORIENTATIONS DETAILLEES
La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère	⇨ La zone Nt sera composée d'environ 10 HLL intégrées au contexte boisé en périphérie ⇨ Une haie champêtre sera conservée afin de favoriser l'intégration paysagère des constructions et créer une transition avec l'espace agricole.
La desserte des terrains par les voies et réseaux	⇨ Le réseau d'eau potable est présent en limite de la zone Nt. ⇨ Les réseaux secs sont présents en limite de la zone Nt. Les parcelles seront raccordées au réseau. ⇨ Si le secteur est desservi par un réseau d'assainissement collectif, les constructions le nécessitant devront s'y raccorder. ⇨ Les eaux pluviales seront tamponnées sur le terrain d'assiette du projet.

Le développement de la zone Nt (parcelle 276 partie) : 1937 m²

CARACTERISTIQUES DES OAP	ORIENTATIONS DETAILLEES
La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère	⇨ La zone Nt sera composée d'environ 5 HLL intégrées au contexte boisé en périphérie ⇨ La haie champêtre sera conservée afin de favoriser l'intégration paysagère des constructions.
La desserte des terrains par les voies et réseaux	⇨ Le réseau d'eau potable est présent en limite de la zone Nt. ⇨ Les réseaux secs sont présents en limite de la zone Nt. Les parcelles seront raccordées au réseau. ⇨ Si le secteur est desservi par un réseau d'assainissement collectif, les constructions le nécessitant devront s'y raccorder. ⇨ Les eaux pluviales seront tamponnées sur le terrain d'assiette du projet.

Principe d'aménagement



Orientations d'aménagement et de programmation :

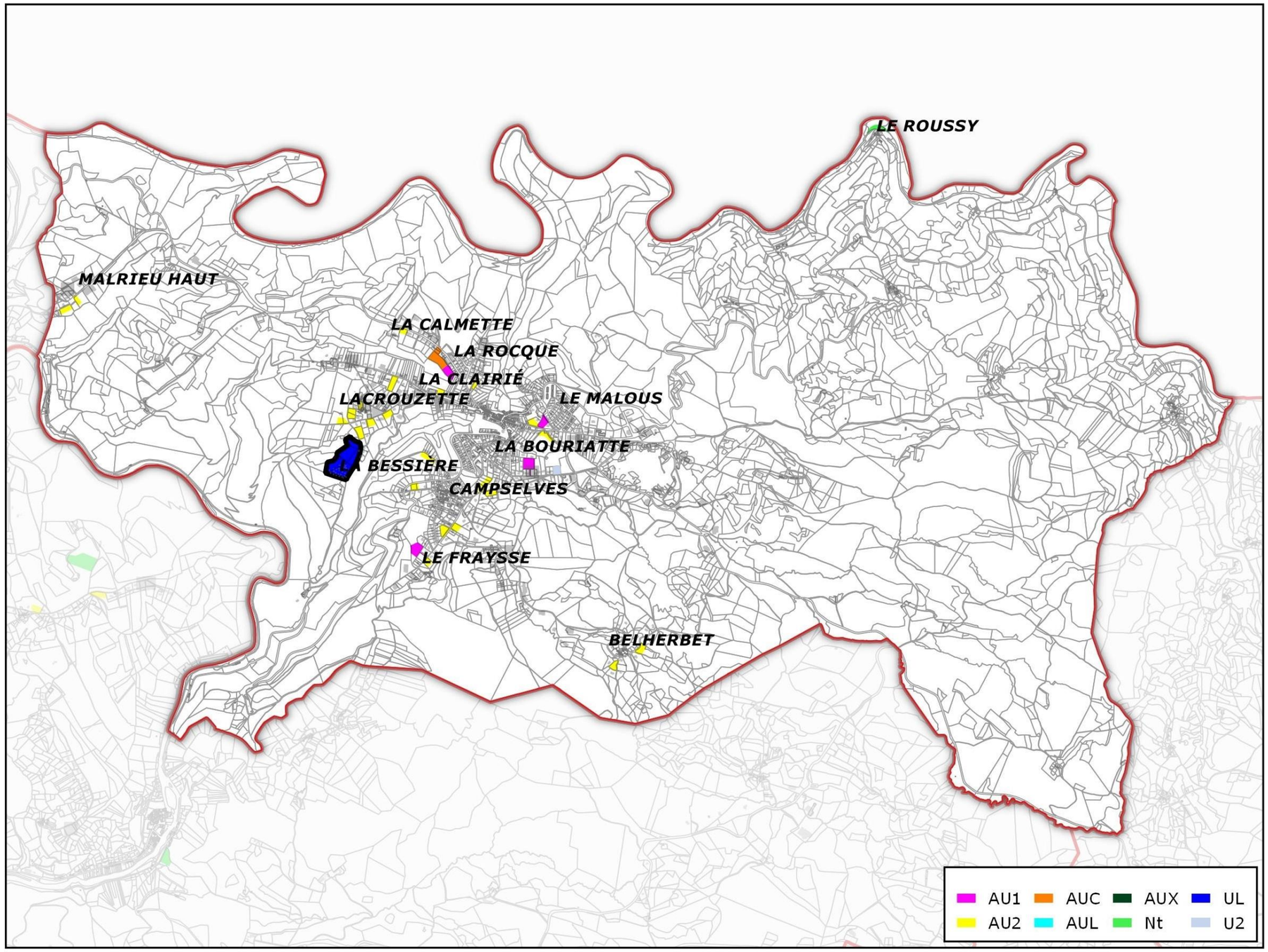
Limite des zones

Courbe de niveau

Zone de loisirs (HLL)

Haie à créer ou à conserver

COMMUNE DE LACROUZETTE



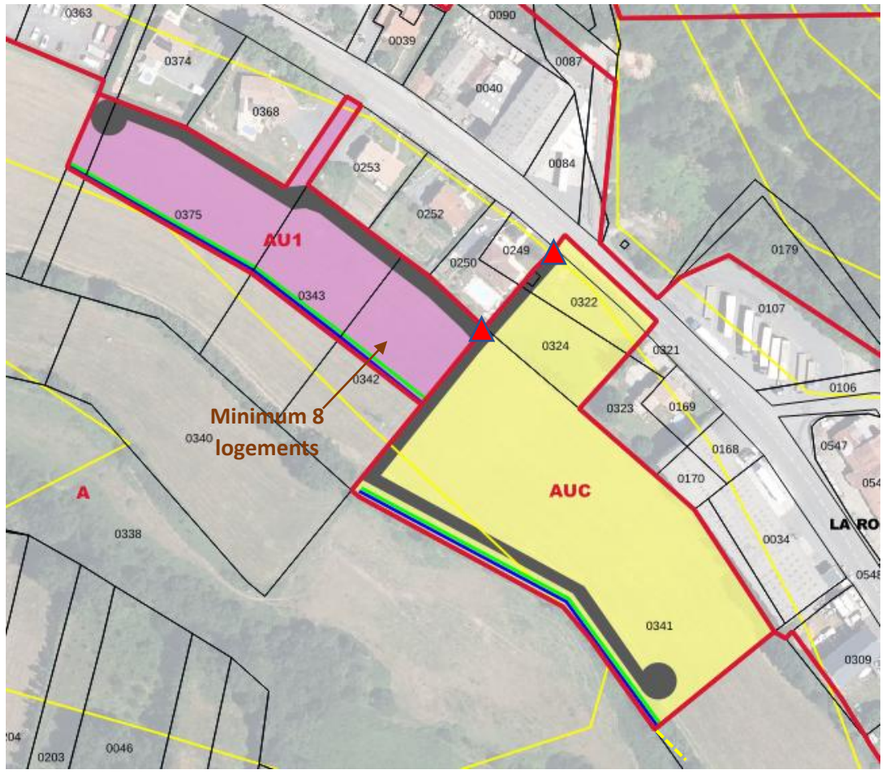
Le développement de la zone AU1 (parcelles 342 en partie, 343 en partie, 373 en partie, 375 en partie) : 5284 m²

CARACTERISTIQUES DES OAP	ORIENTATIONS DETAILLEES
La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère	⇨ La zone AU1 sera composée d'un bâti groupé (en bande ou petit collectif). ⇨ L'orientation du bâti devra être soit parallèle aux voies d'accès à créer afin de permettre une meilleure intégration du bâti soit au Sud afin de favoriser l'ensoleillement des constructions. ⇨ L'implantation en mitoyenneté est permise sur l'ensemble des lots. ⇨ La densité de construction doit permettre la réalisation de minimum 8 logements. ⇨ Une haie champêtre et une noue seront créées en limite sud de la zone AU1 afin de favoriser l'intégration paysagère des constructions et créer une transition avec l'espace agricole.
La desserte des terrains par les voies et réseaux	⇨ L'accès à la zone se fera impérativement depuis une voie à créer débouchant sur la RD30 au niveau de la parcelle 322. ⇨ La voie devra permettre une circulation à double sens et faire l'objet d'un traitement des abords qualitatif. La voirie interne devra s'inspirer des coupes schématiques n°1, 2 et 3. ⇨ Les réseaux secs sont présents à proximité de la zone. Ceux-ci devront être étendus à l'intérieur de la zone AU1 de façon à desservir l'intégralité des lots. ⇨ Le réseau d'eau potable devra être étendu sous la voie à créer, pour desservir la zone AU1. ⇨ Si le secteur est desservi par un réseau d'assainissement collectif, les constructions le nécessitant devront s'y raccorder. ⇨ Les eaux pluviales seront tamponnées une noue paysagère située en fond de parcelle permettant ainsi de limiter les débits évacués dans les fossés.

Le développement de la zone AUC (parcelles 341 en partie, 322 et 324)

CARACTERISTIQUES DES OAP	ORIENTATIONS DETAILLEES
La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère	⇨ La zone AUC sera composée d'un bâti d'activité. ⇨ L'orientation du bâti devra être parallèle à la pente afin de permettre une meilleure intégration du bâti. ⇨ L'implantation en mitoyenneté est permise sur l'ensemble des lots. ⇨ La haie champêtre sera conservée en limite Sud de la zone AU1 afin de favoriser l'intégration paysagère des constructions et créer une transition avec l'espace agricole. ⇨ La densité de construction doit permettre la réalisation de minimum 6 bâtiments.
La desserte des terrains par les voies et réseaux	⇨ La voie devra permettre une circulation à double sens et faire l'objet d'un traitement des abords qualitatif. La voirie interne devra s'inspirer des coupes schématiques n°1, 2 et 3. ⇨ Les réseaux secs sont présents au niveau de la RD au Nord. ⇨ Une liaison viaire sera créée afin de desservir les parcelles à bâtir. ⇨ Le réseau d'eau potable dessert la zone. ⇨ Si le secteur est desservi par un réseau d'assainissement collectif, les constructions le nécessitant devront s'y raccorder. ⇨ Les eaux pluviales seront tamponnées une noue paysagères située en fond des parcelles permettant ainsi de limiter les débits évacués dans les fossés.

Principe d'aménagement de la zone



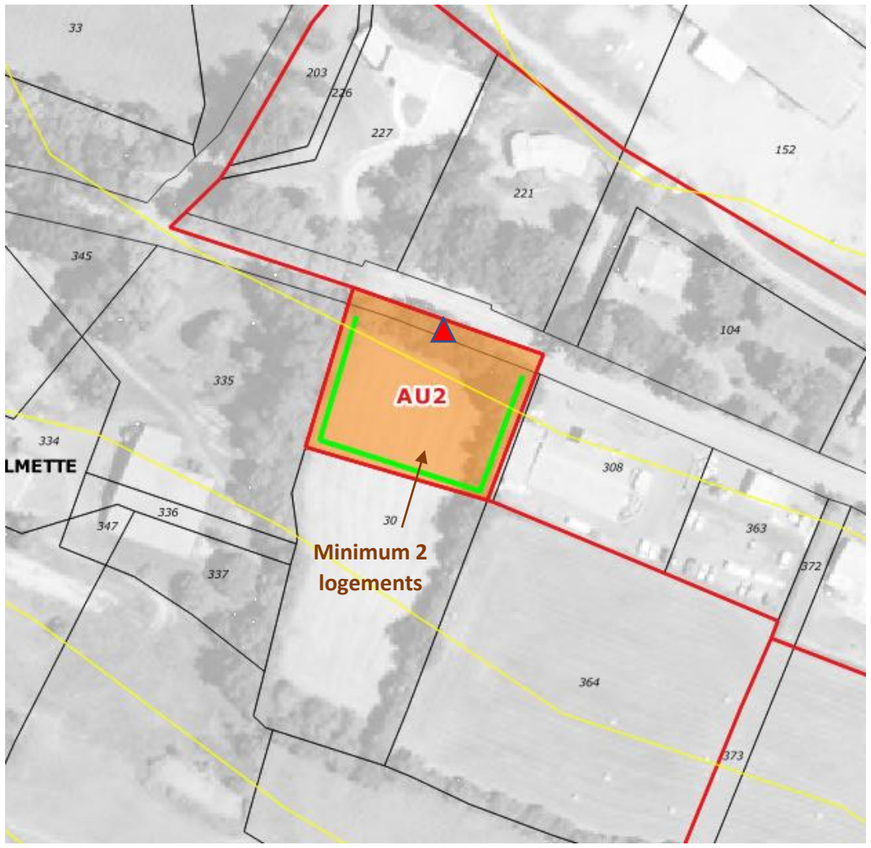
Orientations d'aménagement et de programmation :

- Limite des zones
- Tissu urbain groupé
- Activité artisanale de commerces et services
- Voie à créer
- Courbe de niveau
- Haie à créer ou à conserver
- Noues paysagères
- Accès aux zones AU1 et AUC à créer

Le développement de la zone AU2 (parcelle 30 en partie) : 2271 m²

CARACTERISTIQUES DES OAP	ORIENTATIONS DETAILLEES
La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère	⇨ Les zones seront constituées d'un bâti de type pavillonnaire. ⇨ L'orientation du bâti devra être soit parallèle à la voie afin de permettre une meilleure intégration du bâti soit au Sud pour favoriser l'ensoleillement des constructions. ⇨ L'implantation en mitoyenneté est permise sur l'ensemble des lots. ⇨ La densité de construction doit permettre la réalisation de minimum 2 logements. ⇨ La haie champêtre sera conservée en limite de la zone AU2 afin de favoriser l'intégration paysagère des constructions et créer une transition avec l'espace agricole.
La desserte des terrains par les voies et réseaux	⇨ Les accès regroupés sont imposés pour la parcelle 30 (RD). ⇨ Le réseau d'eau potable est présent en limite de zones. Les lots seront raccordés au réseau d'eau potable. ⇨ Les réseaux secs sont présents en limite des zones. Les parcelles seront raccordées au réseau. ⇨ Si le secteur est desservi par un réseau d'assainissement collectif, les constructions le nécessitant devront s'y raccorder. ⇨ Les eaux pluviales seront tamponnées sur le terrain d'assiette du projet.

Principe d'aménagement de la zone



Orientations d'aménagement et de programmation :

Limite des zones

Courbe de niveau

Tissu urbain pavillonnaire

Haie à créer ou à conserver

Accès à regrouper

Le développement des zones AU2

CARACTERISTIQUES DES OAP	ORIENTATIONS DETAILLEES
La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère	⇨ Les zones seront constituées d'un bâti de type pavillonnaire. ⇨ L'orientation du bâti devra être soit parallèle à la voie afin de permettre une meilleure intégration du bâti soit au Sud pour favoriser l'ensoleillement des constructions. ⇨ L'implantation en mitoyenneté est permise sur l'ensemble des lots. ⇨ La densité de construction minimale des zones est précisée sur le schéma ci-contre. ⇨ La haie champêtre sera conservée en limite Nord de la zone AU2 (parcelle 568) afin de favoriser l'intégration paysagère des constructions et créer une transition avec l'espace agricole. La haie en limite Est sera maintenue ou une haie champêtre sera créée afin de favoriser l'intégration paysagère des constructions.
La desserte des terrains par les voies et réseaux	⇨ Les accès regroupés sont privilégiés. ⇨ Le réseau d'eau potable est présent en limite de zones. Les lots seront raccordés au réseau d'eau potable. ⇨ Les réseaux secs sont présents en limite des zones. Les parcelles seront raccordées au réseau. ⇨ Si le secteur est desservi par un réseau d'assainissement collectif, les constructions le nécessitant devront s'y raccorder. ⇨ Les eaux pluviales seront tamponnées sur le terrain d'assiette du projet.

Parcelle 568 : 2364 m²

Parcelle 614 : 2230 m²

Principe d'aménagement de la zone

Orientations d'aménagement et de programmation :

- Limite des zones
- Courbe de niveau
- Tissu urbain pavillonnaire
- Haie à créer ou à conserver
- Accès à regrouper

Le développement de la zone AU2 (parcelle 285) : 4750 m²

CARACTERISTIQUES DES OAP	ORIENTATIONS DETAILLEES
La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère	⇨ La zone sera composée d'un bâti de type pavillonnaire. ⇨ L'orientation du bâti devra être soit perpendiculaire à la voie afin de permettre une meilleure intégration du bâti soit au Sud afin de favoriser l'ensoleillement des constructions. ⇨ L'implantation en mitoyenneté est permise sur l'ensemble des lots. ⇨ La densité de construction doit permettre la réalisation de minimum 3 logements.
La desserte des terrains par les voies et réseau	⇨ Les réseaux secs sont présents au niveau de la voie communale. ⇨ Le réseau d'eau potable devra être étendu sous la voie à créer. ⇨ Si le secteur est desservi par un réseau d'assainissement collectif, les constructions le nécessitant devront s'y raccorder. ⇨ Les eaux pluviales seront tamponnées sur le terrain d'assiette des lots afin de limiter les débits évacués dans les fossés.

Principe d'aménagement de la zone

Orientations d'aménagement et de programmation :

Limite des zones

Courbe de niveau

Tissu urbain pavillonnaire

Le développement des zones AU2

CARACTERISTIQUES DES OAP	ORIENTATIONS DETAILLEES
La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère	⇨ Les zones AU2 seront constituées d'un bâti de type pavillonnaire. ⇨ L'orientation du bâti devra être soit parallèle à la voie afin de permettre une meilleure intégration du bâti soit au Sud pour favoriser l'ensoleillement des constructions. ⇨ L'implantation en mitoyenneté est permise sur l'ensemble des lots. ⇨ La densité de construction minimale des zones est précisée sur le schéma ci-contre.
La desserte des terrains par les voies et réseaux	⇨ Les accès regroupés seront privilégiés. ⇨ Le réseau d'eau potable est présent en limite de zones. Les lots seront raccordés au réseau d'eau potable. ⇨ Les réseaux secs sont présents en limite des zones. Les parcelles seront raccordées au réseau. ⇨ Si le secteur est desservi par un réseau d'assainissement collectif, les constructions le nécessitant devront s'y raccorder. ⇨ Les eaux pluviales seront tamponnées sur le terrain d'assiette du projet.

Parcelle 103 : 2205 m²

Parcelles 107 en partie et 109 en partie : 3190 m²

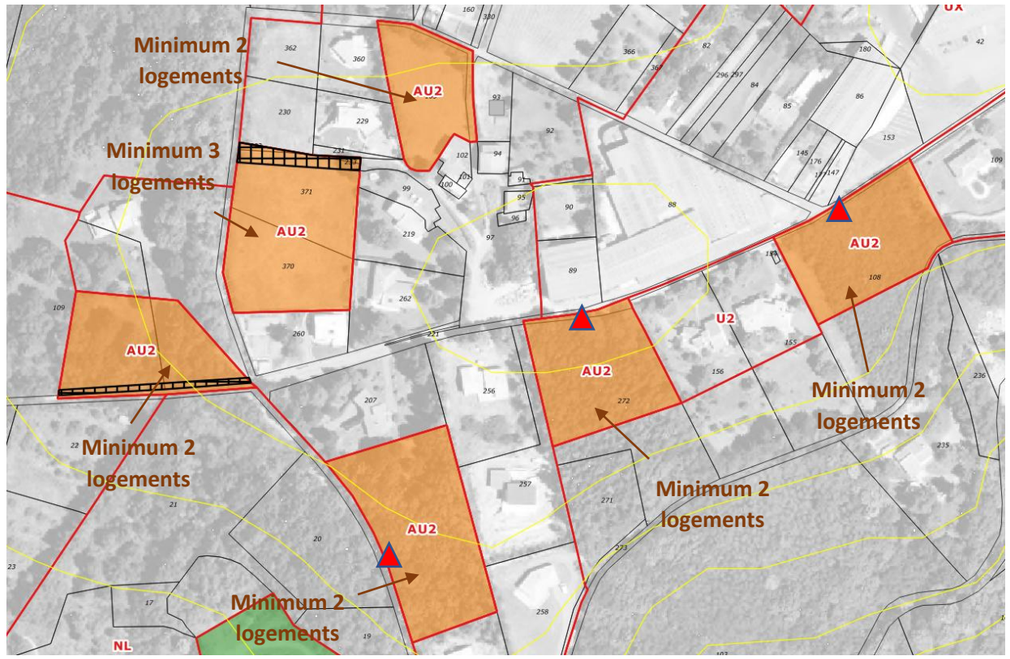
Parcelle 297 : 4247 m²

Parcelle 108 : 3344 m²

Parcelle 272 : 3144 m²

Parcelles 371 et 370 en partie : 4236 m²

Principe d'aménagement de la zone



Orientations d'aménagement et de programmation :

Limite des zones

Courbe de niveau

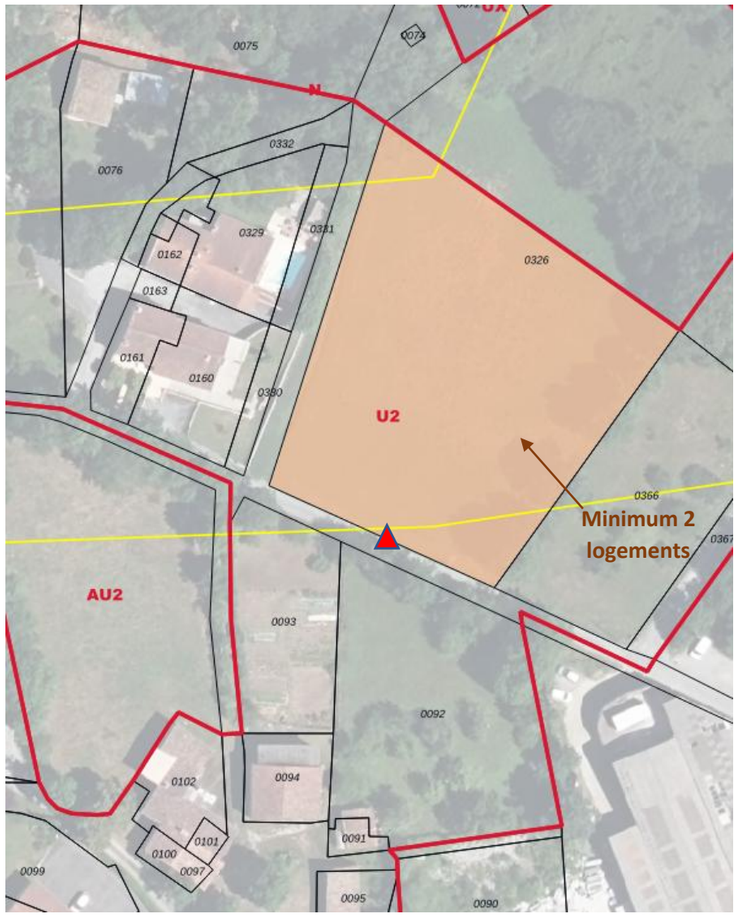
Accès à regrouper

Tissu urbain pavillonnaire

Le développement de la zone U2 (parcelle 326 en partie) : 2930 m²

CARACTERISTIQUES DES OAP	ORIENTATIONS DETAILLEES
La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère	⇨ La zone U2 sera constituée d'un bâti de type pavillonnaire. ⇨ L'orientation du bâti devra être soit parallèle à la voie afin de permettre une meilleure intégration du bâti soit au Sud pour favoriser l'ensoleillement des constructions. ⇨ L'implantation en mitoyenneté est permise sur l'ensemble des lots. ⇨ La densité de construction minimale des zones est précisée sur le schéma ci-contre.
La desserte des terrains par les voies et réseaux	⇨ Les accès regroupés seront privilégiés. ⇨ Le réseau d'eau potable est présent en limite de zone. Les lots seront raccordés au réseau d'eau potable. ⇨ Les réseaux secs sont présents en limite de zone. Les parcelles seront raccordées au réseau. ⇨ Si le secteur est desservi par un réseau d'assainissement collectif, les constructions le nécessitant devront s'y raccorder. ⇨ Les eaux pluviales seront tamponnées sur le terrain d'assiette du projet.

Principe d'aménagement de la zone



Orientations d'aménagement et de programmation :

Limite des zones

Courbe de niveau

Tissu urbain pavillonnaire

Accès à regrouper

Le développement des zones AU2

CARACTERISTIQUES DES OAP	ORIENTATIONS DETAILLEES
La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère	⇨ Les zones AU2 seront constituées d'un bâti de type pavillonnaire. ⇨ L'orientation du bâti devra être soit parallèle à la voie afin de permettre une meilleure intégration du bâti soit au Sud pour favoriser l'ensoleillement des constructions. ⇨ L'implantation en mitoyenneté est permise sur l'ensemble des lots. ⇨ La densité de construction minimale des zones est précisée sur le schéma ci-contre. ⇨ La haie champêtre sera créée en limite des zones afin de favoriser l'intégration paysagère des constructions et créer une transition avec l'espace agricole
La desserte des terrains par les voies et réseaux	⇨ Les accès regroupés seront privilégiés. ⇨ Le réseau d'eau potable est présent en limite de zones. Les lots seront raccordés au réseau d'eau potable. ⇨ Les réseaux secs sont présents en limite des zones. Les parcelles seront raccordées au réseau. ⇨ Si le secteur est desservi par un réseau d'assainissement collectif, les constructions le nécessitant devront s'y raccorder. ⇨ Les eaux pluviales seront tamponnées sur le terrain d'assiette du projet.

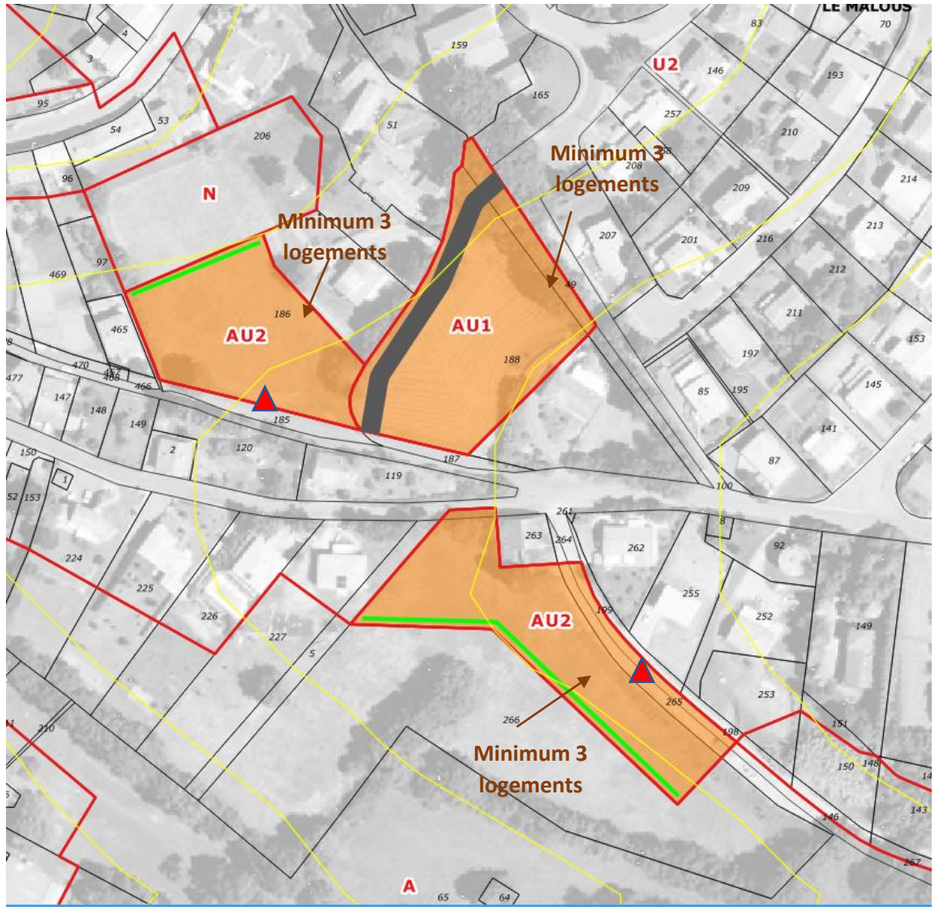
Parcelle 186 : 2945 m²

Parcelle 266 : 3944 m²

Le développement de la zone AU1 (parcelles 188 et 49) : 4750 m²

CARACTERISTIQUES DES OAP	ORIENTATIONS DETAILLEES
La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère	⇨ La zone sera composée d'un bâti de type pavillonnaire. ⇨ L'orientation du bâti devra être soit perpendiculaire à la voie afin de permettre une meilleure intégration du bâti soit au Sud afin de favoriser l'ensoleillement des constructions. ⇨ L'implantation en mitoyenneté est permise sur l'ensemble des lots. ⇨ La densité de construction doit permettre la réalisation de minimum 3 logements.
La desserte des terrains par les voies et réseau	⇨ Une liaison viaire à créer permettra de desservir les parcelles et assurer la liaison avec les lotissements existants. La voie devra permettre une circulation à double sens d'un gabarit suffisant et d'un traitement des abords qualitatif. La voirie interne devra s'inspirer des coupes schématiques n°4 et 5. ⇨ Les réseaux secs sont présents au niveau de la voie communale. ⇨ Le réseau d'eau potable devra être étendu sous la voie à créer. ⇨ Si le secteur est desservi par un réseau d'assainissement collectif, les constructions le nécessitant devront s'y raccorder. ⇨ Les eaux pluviales seront tamponnées sur le terrain d'assiette des lots afin de limiter les débits évacués dans les fossés.

Principe d'aménagement



Orientations d'aménagement et de programmation :

- Limite des zones
- Tissu urbain pavillonnaire
- Voie à créer
- Courbe de niveau
- Haie à créer ou à conserver
- Accès à regrouper

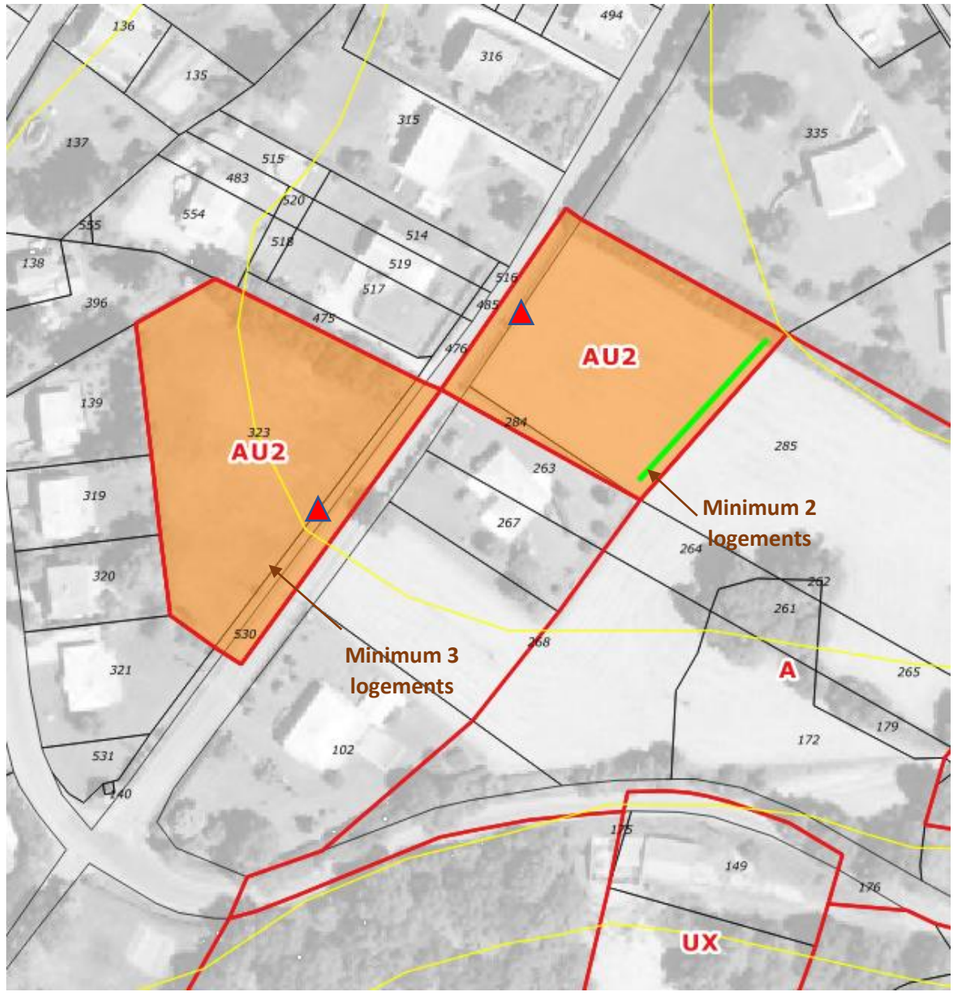
Le développement des zones AU2

CARACTERISTIQUES DES OAP	ORIENTATIONS DETAILLEES
La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère	⇨ Les zones AU2 seront constituées d'un bâti de type pavillonnaire. ⇨ L'orientation du bâti devra être soit parallèle à la voie afin de permettre une meilleure intégration du bâti soit au Sud pour favoriser l'ensoleillement des constructions. ⇨ L'implantation en mitoyenneté est permise sur l'ensemble des lots. ⇨ La densité de construction minimale des zones est précisée sur le schéma ci-contre. ⇨ Une haie champêtre sera créée en limite Sud-Est de la zone AU2 (parcelle 285) afin de favoriser l'intégration paysagère des constructions et créer une transition avec l'espace agricole
La desserte des terrains par les voies et réseaux	⇨ Les accès regroupés seront privilégiés. ⇨ Le réseau d'eau potable est présent en limite de zones. Les lots seront raccordés au réseau d'eau potable. ⇨ Les réseaux secs sont présents en limite des zones. Les parcelles seront raccordées au réseau. ⇨ Si le secteur est desservi par un réseau d'assainissement collectif, les constructions le nécessitant devront s'y raccorder. ⇨ Les eaux pluviales seront tamponnées sur le terrain d'assiette du projet.

Parcelles 284 et 285 : 3176 m²

Parcelle 323 : 4094 m²

Principe d'aménagement



Orientations d'aménagement et de programmation :

- Limite des zones
- Tissu urbain pavillonnaire
- Courbe de niveau
- Haie à créer ou à conserver
- Accès à regrouper

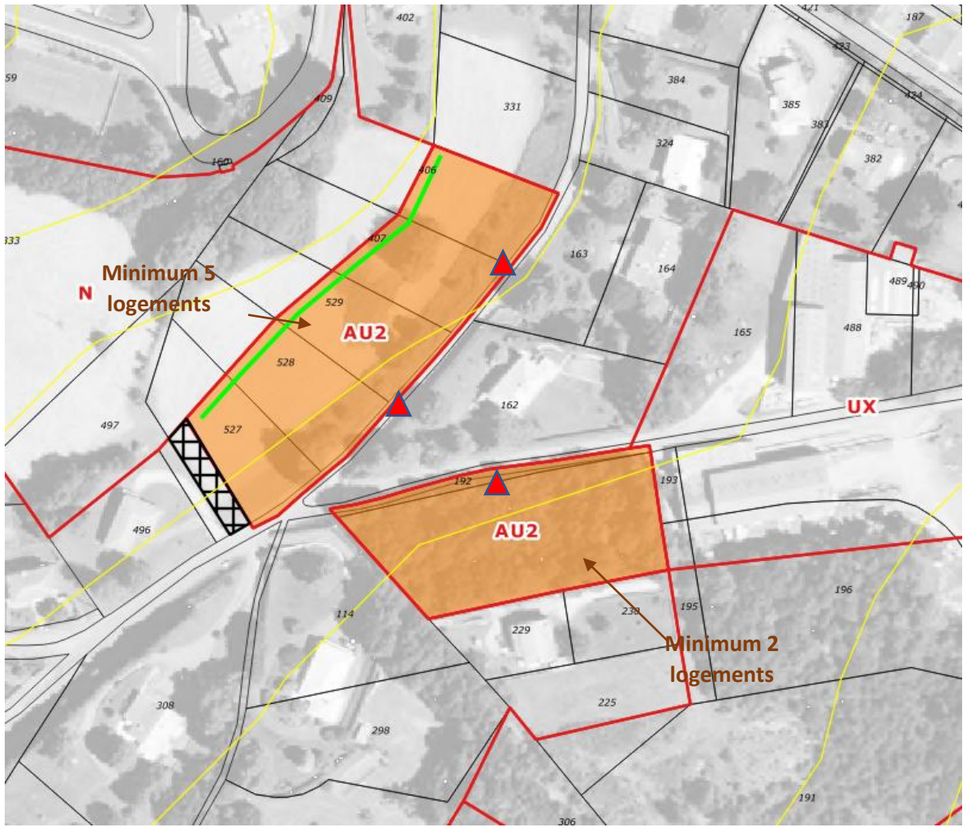
Le développement des zones AU2

CARACTERISTIQUES DES OAP	ORIENTATIONS DETAILLEES
La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère	⇨ Les zones AU2 seront constituées d'un bâti de type pavillonnaire. ⇨ L'orientation du bâti devra être soit parallèle à la voie afin de permettre une meilleure intégration du bâti soit au Sud pour favoriser l'ensoleillement des constructions. ⇨ L'implantation en mitoyenneté est permise sur l'ensemble des lots. ⇨ La densité de construction minimale des zones est précisée sur le schéma ci-contre. ⇨ Une haie champêtre sera créée en limite Nord-Ouest de la zone AU2 afin de favoriser l'intégration paysagère des constructions et créer une transition avec l'espace agricole.
La desserte des terrains par les voies et réseaux	⇨ Les accès regroupés seront privilégiés. ⇨ Le réseau d'eau potable est présent en limite de zones. Les lots seront raccordés au réseau d'eau potable. ⇨ Les réseaux secs sont présents en limite des zones. Les parcelles seront raccordées au réseau. ⇨ Si le secteur est desservi par un réseau d'assainissement collectif, les constructions le nécessitant devront s'y raccorder. ⇨ Les eaux pluviales seront tamponnées sur le terrain d'assiette du projet.

Parcelles 406, 407, 527, 528 et 529 : 5387 m²

Parcelle 189 : 3587m²

Principe d'aménagement



Orientations d'aménagement et de programmation :

Limite des zones

Courbe de niveau

Tissu urbain pavillonnaire

Haie à créer ou à conserver

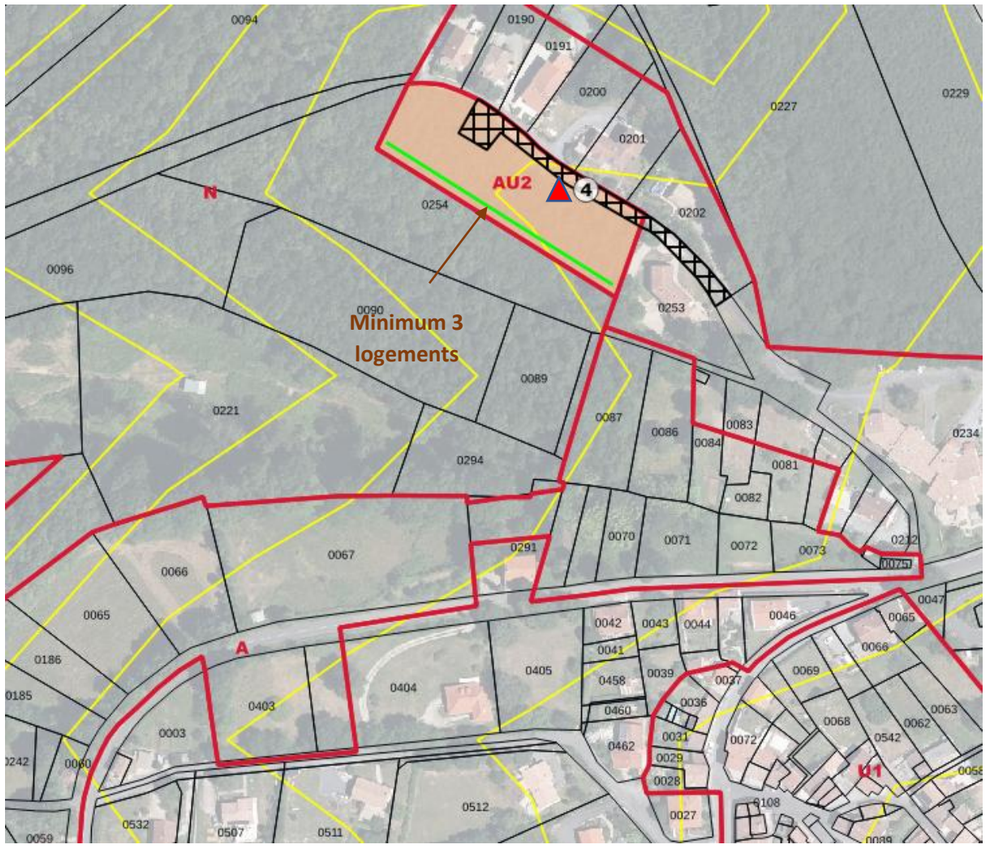
Accès à regrouper

Le développement de la zone AU2

CARACTERISTIQUES DES OAP	ORIENTATIONS DETAILLEES
La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère	⇨ La zone AU2 sera constituée d'un bâti de type pavillonnaire. ⇨ L'orientation du bâti devra être soit parallèle à la voie afin de permettre une meilleure intégration du bâti soit au Sud pour favoriser l'ensoleillement des constructions. ⇨ L'implantation en mitoyenneté est permise sur l'ensemble des lots. ⇨ La densité de construction minimale des zones est précisée sur le schéma ci-contre. ⇨ La haie champêtre sera conservée en limite Sud de la zone AU2 pour la parcelle 254.
La desserte des terrains par les voies et réseaux	⇨ Les accès regroupés seront privilégiés. ⇨ Le réseau d'eau potable est présent en limite de zones. Les lots seront raccordés au réseau d'eau potable. ⇨ Les réseaux secs sont présents en imite des zones. Les parcelles seront raccordées au réseau. ⇨ Si le secteur est desservi par un réseau d'assainissement collectif, les constructions le nécessitant devront s'y raccorder. ⇨ Les eaux pluviales seront tamponnées sur le terrain d'assiette du projet.

Parcelle 254 : 4126 m²

Principe d'aménagement



Orientations d'aménagement et de programmation :

Limite des zones

Tissu urbain pavillonnaire

Courbe de niveau

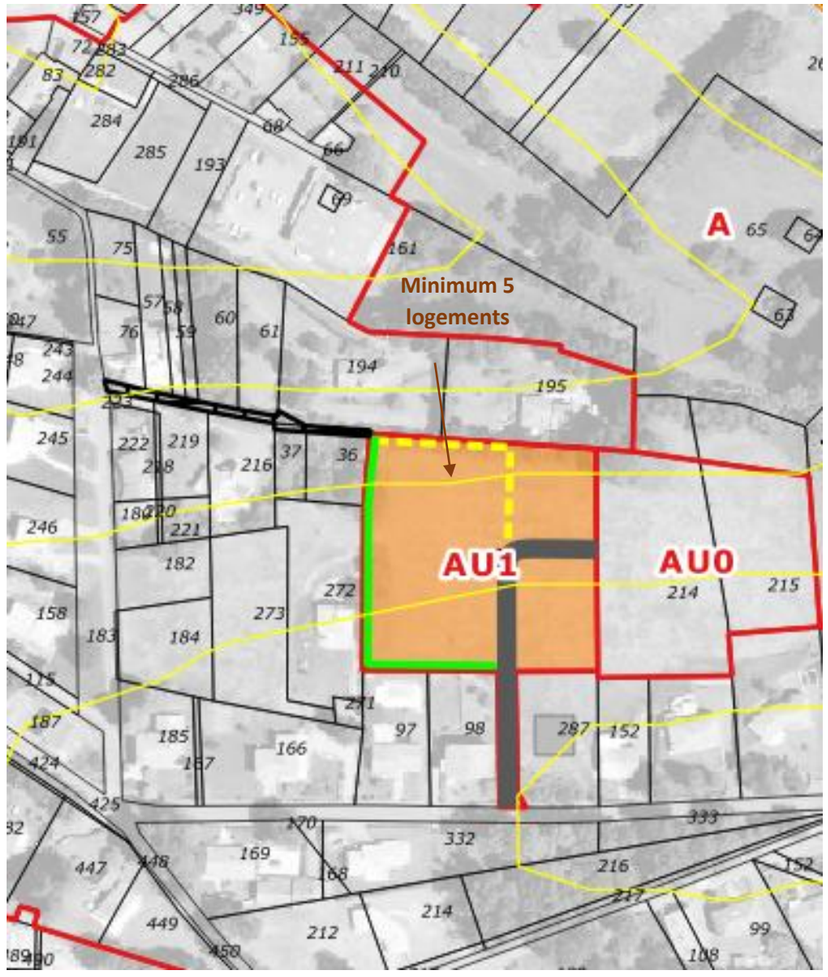
Haie à créer ou à conserver

Accès à regrouper

Le développement de la zone AU1 (parcelle 288) : 7042 m²

CARACTERISTIQUES DES OAP	ORIENTATIONS DETAILLEES
La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère	⇨ La zone AU1 sera composée d'un bâti de type pavillonnaire. ⇨ L'orientation du bâti devra être soit perpendiculaire à la voie à créer afin de permettre une meilleure intégration du bâti soit au Sud afin de favoriser l'ensoleillement des constructions. ⇨ L'implantation en mitoyenneté est permise sur l'ensemble des lots. ⇨ Les lots devront globalement présenter une largeur sur rue inférieure à leur profondeur. ⇨ La densité de construction doit permettre la réalisation de minimum 5 logements. ⇨ La haie champêtre sera conservée en limite de la zone AU1 afin de favoriser l'intégration paysagère des constructions.
La desserte des terrains par les voies et réseaux	⇨ Une liaison viaire à créer permettra de desservir les parcelles à bâtir. Une placette de retournement permettra de faciliter l'accès pour les services publics. La voie devra permettre une circulation à double sens d'un gabarit suffisant. La voirie interne devra s'inspirer de la coupe schématique n°4 et 5. ⇨ Un cheminement doux est à mettre en place pour relier la zone au centre du village. ⇨ Les réseaux secs sont présents au niveau de la voie communale en limite de la zone AU1. Le gainage des réseaux sec devra être étendu sous la voie à créer. ⇨ Le réseau d'eau potable devra être étendu sous la voie à créer du projet, pour desservir la zone AU1 ⇨ Si le secteur est desservi par un réseau d'assainissement collectif, les constructions le nécessitant devront s'y raccorder. ⇨ Les eaux pluviales seront tamponnées sur le terrain d'assiette du projet.

Principe d'aménagement de la zone



Orientations d'aménagement et de programmation :

Limite des zones

Courbe de niveau

Tissu urbain pavillonnaire

Haie à créer ou à conserver

Voie à créer

Liaison piétonne à créer

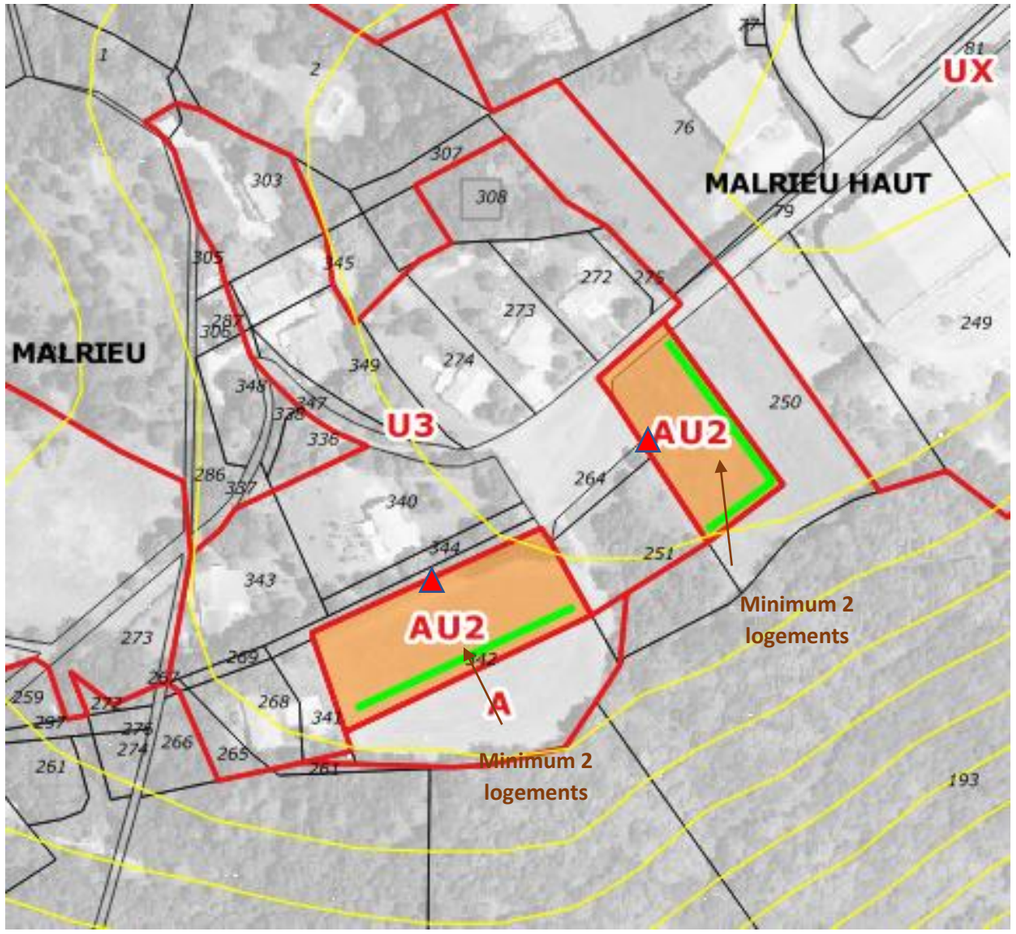
Le développement des zones AU2

CARACTERISTIQUES DES OAP	ORIENTATIONS DETAILLEES
La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère	⇨ Les zones AU2 seront constituées d'un bâti de type pavillonnaire. ⇨ L'orientation du bâti devra être soit parallèle à la voie afin de permettre une meilleure intégration du bâti soit au Sud pour favoriser l'ensoleillement des constructions. ⇨ L'implantation en mitoyenneté est permise sur l'ensemble des lots. ⇨ La densité de construction minimale des zones est précisée sur le schéma ci-contre. ⇨ Une haie champêtre sera créée en limite des zones AU2 afin de favoriser l'intégration paysagère des constructions et créer une transition avec l'espace agricole
La desserte des terrains par les voies et réseaux	⇨ Les accès regroupés seront privilégiés. ⇨ Le réseau d'eau potable est présent en limite de zones. Les lots seront raccordés au réseau d'eau potable. ⇨ Les réseaux secs sont présents en limite des zones. Les parcelles seront raccordées au réseau. ⇨ Si le secteur est desservi par un réseau d'assainissement collectif, les constructions le nécessitant devront s'y raccorder. ⇨ Les eaux pluviales seront tamponnées sur le terrain d'assiette du projet.

Parcelle 250 en partie : 2218 m²

Parcelle 342 : 3311 m²

Principe d'aménagement de la zone AU2



Orientations d'aménagement et de programmation :

Limite des zones

Courbe de niveau

Tissu urbain pavillonnaire

Haie à créer ou à conserver

Accès à regrouper

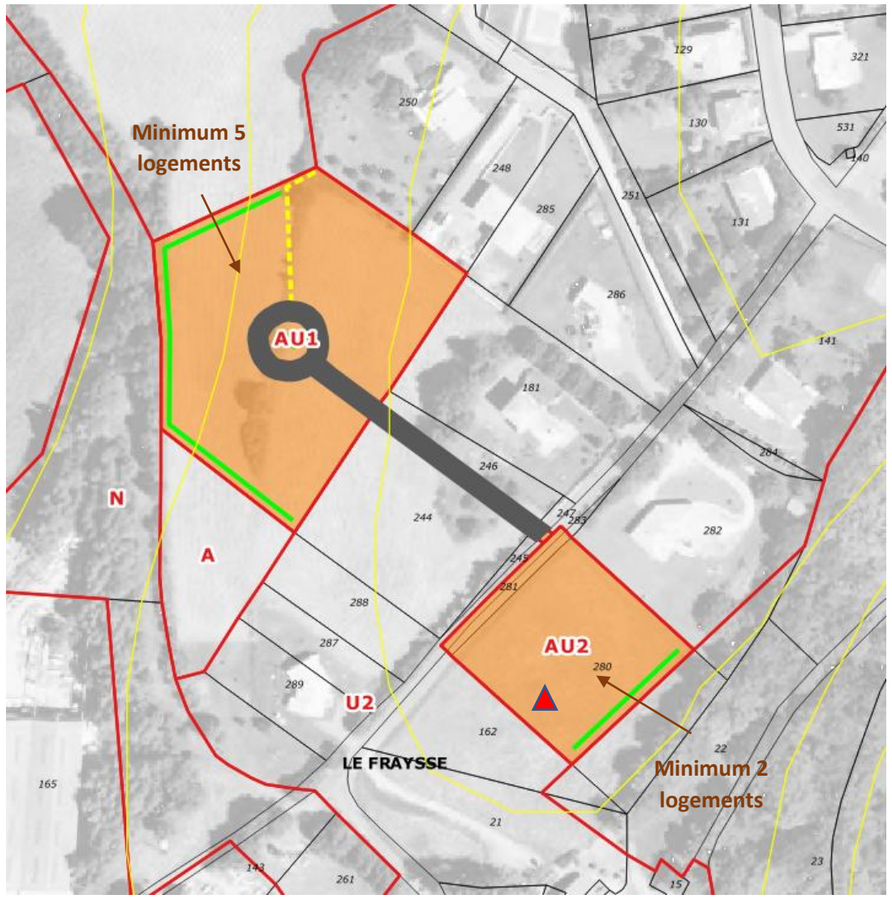
Le développement de la zone AU1 (parcelles 290 en partie et 248) : 6605 m²

CARACTERISTIQUES DES OAP	ORIENTATIONS DETAILLEES
La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère	⇨ La zone AU1 sera composée d'un bâti de type pavillonnaire. ⇨ L'orientation du bâti devra être soit parallèle à la voie afin de permettre une meilleure intégration du bâti soit au Sud afin de favoriser l'ensoleillement des constructions. ⇨ L'implantation en mitoyenneté est permise sur l'ensemble des lots. ⇨ Les lots devront globalement présenter une largeur sur rue inférieure à leur profondeur. ⇨ La densité de construction doit permettre la réalisation de minimum 5 logements. ⇨ Une haie champêtre sera conservée ou créée en limite de la zone AU1 afin de favoriser l'intégration paysagère des constructions et créer une transition avec l'espace agricole
La desserte des terrains par les voies et réseaux	⇨ Une liaison viaire à créer permettra de desservir les parcelles à bâtir de part et d'autre. Une palette de retournement (permettra de faciliter l'accès pour les services publics. La voirie sera aménagée en s'inspirant de la coupe de voirie n°4 et 5. ⇨ Un cheminement doux sera aménagé afin d'assurer la liaison piétonne avec le village. ⇨ Les réseaux secs sont présents au niveau de la voie communale. ⇨ Le réseau d'eau potable devra être étendu sous la voie à créer du projet. ⇨ Si le secteur est desservi par un réseau d'assainissement collectif, les constructions le nécessitant devront s'y raccorder. ⇨ Les eaux pluviales seront tamponnées sur le terrain d'assiette des lots afin de limiter les débits évacués dans les fossés.

Le développement de la zone AU2 (parcelle 280) : 2746 m²

CARACTERISTIQUES DES OAP	ORIENTATIONS DETAILLEES
La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère	⇨ La zone AU2 sera constituée d'un bâti de type pavillonnaire. ⇨ L'orientation du bâti devra être soit parallèle à la voie afin de permettre une meilleure intégration du bâti soit au Sud pour favoriser l'ensoleillement des constructions. ⇨ L'implantation en mitoyenneté est permise sur l'ensemble des lots. ⇨ La densité de construction doit permettre la réalisation de minimum 2 logements. ⇨ La haie champêtre sera conservée en limite Sud des zones AU2 afin de favoriser l'intégration paysagère des constructions.
La desserte des terrains par les voies et réseaux	⇨ Les accès regroupés seront privilégiés. ⇨ Le réseau d'eau potable est présent en limite de zones. Les lots seront raccordés au réseau d'eau potable. ⇨ Les réseaux secs sont présents en limite des zones. Les parcelles seront raccordées au réseau. ⇨ Si le secteur est desservi par un réseau d'assainissement collectif, les constructions le nécessitant devront s'y raccorder. ⇨ Les eaux pluviales seront tamponnées sur le terrain d'assiette du projet.

Principe d'aménagement de la zone



Orientations d'aménagement et de programmation :

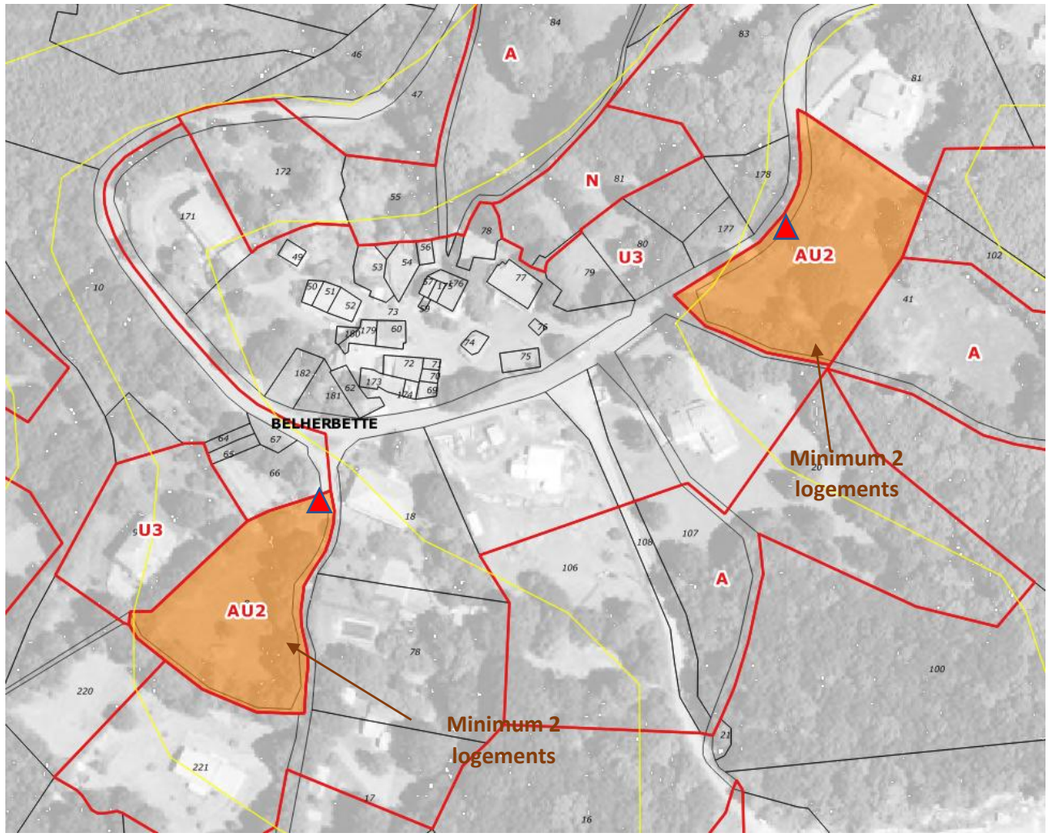
- Limite des zones
- Tissu urbain pavillonnaire
- Voie à créer
- Courbe de niveau
- Haie à créer ou à conserver
- Liaison piétonne à créer
- Accès à regrouper

Le développement des zones AU2

CARACTERISTIQUES DES OAP	ORIENTATIONS DETAILLEES
La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère	⇨ Les zones AU2 seront constituées d'un bâti de type pavillonnaire. ⇨ L'orientation du bâti devra être soit parallèle à la voie afin de permettre une meilleure intégration du bâti soit au Sud pour favoriser l'ensoleillement des constructions. ⇨ L'implantation en mitoyenneté est permise sur l'ensemble des lots. ⇨ La densité de construction minimale des zones est précisée sur le schéma ci-contre.
La desserte des terrains par les voies et réseaux	⇨ Les accès regroupés seront privilégiés. ⇨ Le réseau d'eau potable est présent en limite de zones. Les lots seront raccordés au réseau d'eau potable. ⇨ Les réseaux secs sont présents en limite des zones. Les parcelles seront raccordées au réseau. ⇨ Si le secteur est desservi par un réseau d'assainissement collectif, les constructions le nécessitant devront s'y raccorder. ⇨ Les eaux pluviales seront tamponnées sur le terrain d'assiette du projet.

Parcelle 41 partie : 3614 m²
Parcelle 41 partie : 3026 m²

Principe d'aménagement de la zone



Orientations d'aménagement et de programmation :

Limite des zones

Courbe de niveau

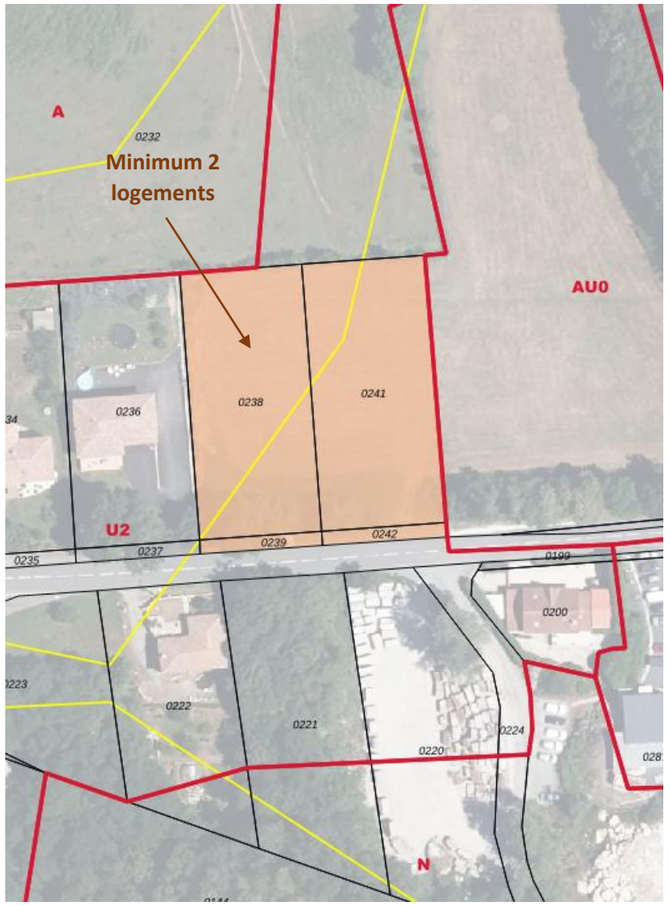
Tissu urbain pavillonnaire

Accès à regrouper

Le développement de la zone U2 (parcelles 238, 239, 241, 242) : 3120 m²

CARACTERISTIQUES DES OAP	ORIENTATIONS DETAILLEES
La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère	⇨ La zone U2 sera constituée d'un bâti de type pavillonnaire. ⇨ L'orientation du bâti devra être parallèle à la voie. ⇨ L'implantation en mitoyenneté est permise sur l'ensemble des lots. ⇨ La densité de construction minimale des zones est précisée sur le schéma ci-contre.
La desserte des terrains par les voies et réseaux	⇨ Le réseau d'eau potable est présent en limite de zone. Les lots seront raccordés au réseau d'eau potable. ⇨ Les réseaux secs sont présents en limite de zone. Les parcelles seront raccordées au réseau. ⇨ Si le secteur est desservi par un réseau d'assainissement collectif, les constructions le nécessitant devront s'y raccorder. ⇨ Les eaux pluviales seront tamponnées sur le terrain d'assiette du projet.

Principe d'aménagement de la zone



Orientations d'aménagement et de programmation :

Limite des zones

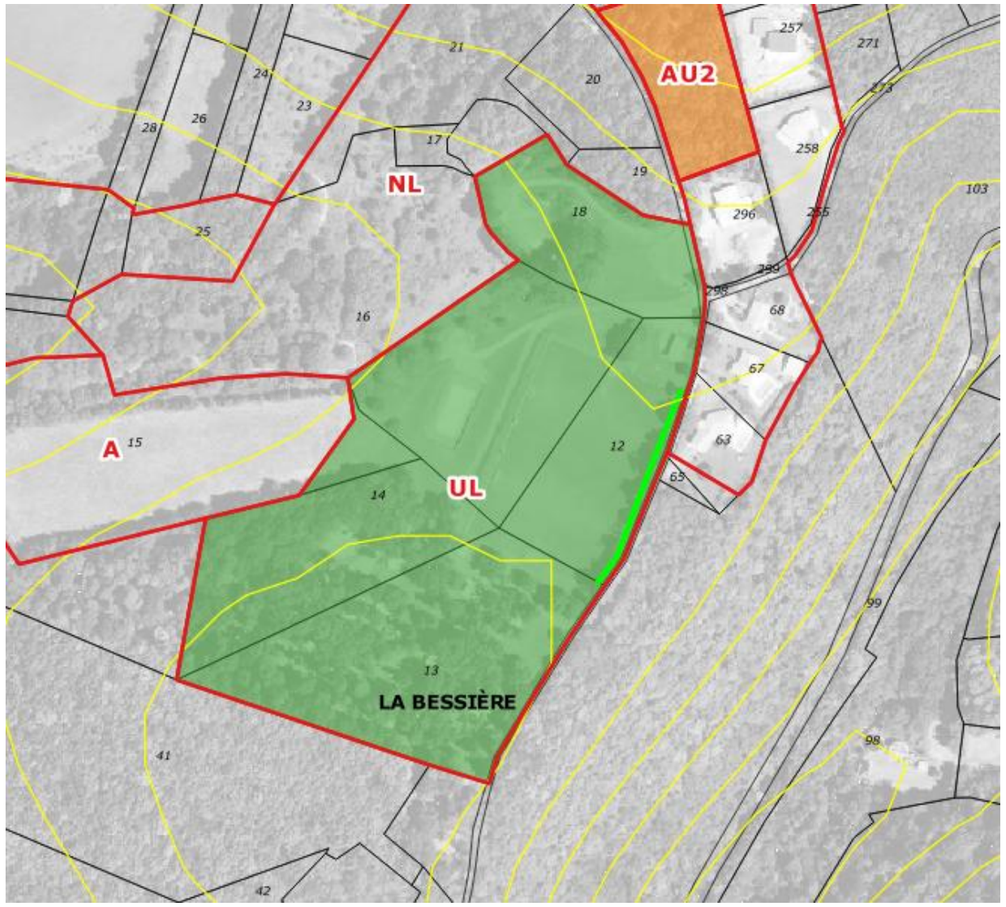
Courbe de niveau

Tissu urbain pavillonnaire

Le développement de la zone UL (parcelles 12,13,14,15 partie et 18) : 43642 m²

CARACTERISTIQUES DES OAP	ORIENTATIONS DETAILLEES
La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère	⇨ L'extension dans la zone UL sera composée de 5 chalets ou HLL intégrés au contexte boisé en périphérie ⇨ La haie champêtre située le long du chemin d'accès à l'Est de la zone UL sera conservée afin de favoriser l'intégration paysagère des constructions.
La desserte des terrains par les voies et réseaux	⇨ La desserte est assurée par le PRL en place ⇨ Le réseau d'eau potable est présent en limite de la zone UL. ⇨ Les réseaux secs sont présents en limite de la zone UL. Les parcelles seront raccordées au réseau. ⇨ Si le secteur est desservi par un réseau d'assainissement collectif, les constructions le nécessitant devront s'y raccorder. ⇨ Les eaux pluviales seront tamponnées sur le terrain d'assiette du projet.

Principe d'aménagement



Orientations d'aménagement et de programmation :

Limite des zones

Courbe de niveau

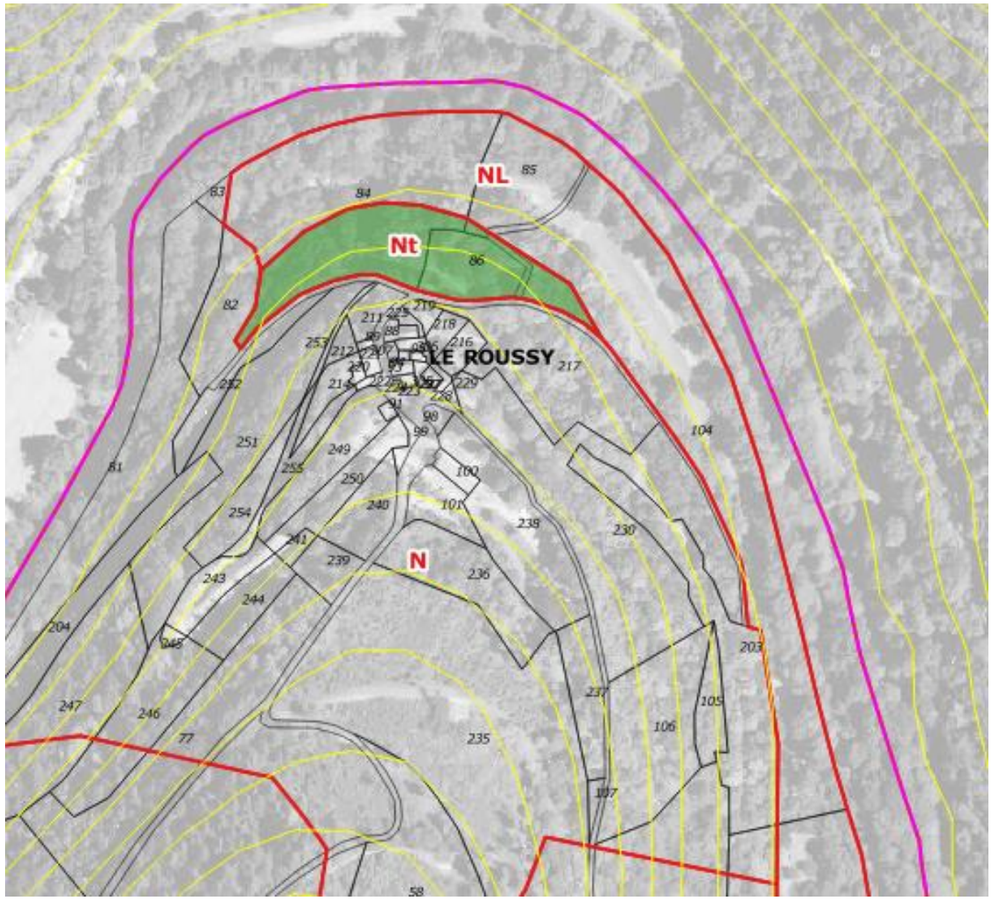
Zone de Loisirs HLL ou camping

Haie à créer ou à conserver

Le développement de la zone Nt parcelles 86, 84,85 et 104 partie: 4235 m²

CARACTERISTIQUES DES OAP	ORIENTATIONS DETAILLEES
La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère	⇨ La zone Nt sera composée d'environ 5 HLL intégrés au contexte boisé en périphérie
La desserte des terrains par les voies et réseaux	⇨ Les réseaux secs sont présents au niveau de la voie communale. ⇨ Le réseau d'eau potable dessert la zone. ⇨ Si le secteur est desservi par un réseau d'assainissement collectif, les constructions le nécessitant devront s'y raccorder. ⇨ Les eaux pluviales seront tamponnées sur le terrain d'assiette du projet afin de limiter les débits évacués dans les fossés.

Principe d'aménagement de la zone



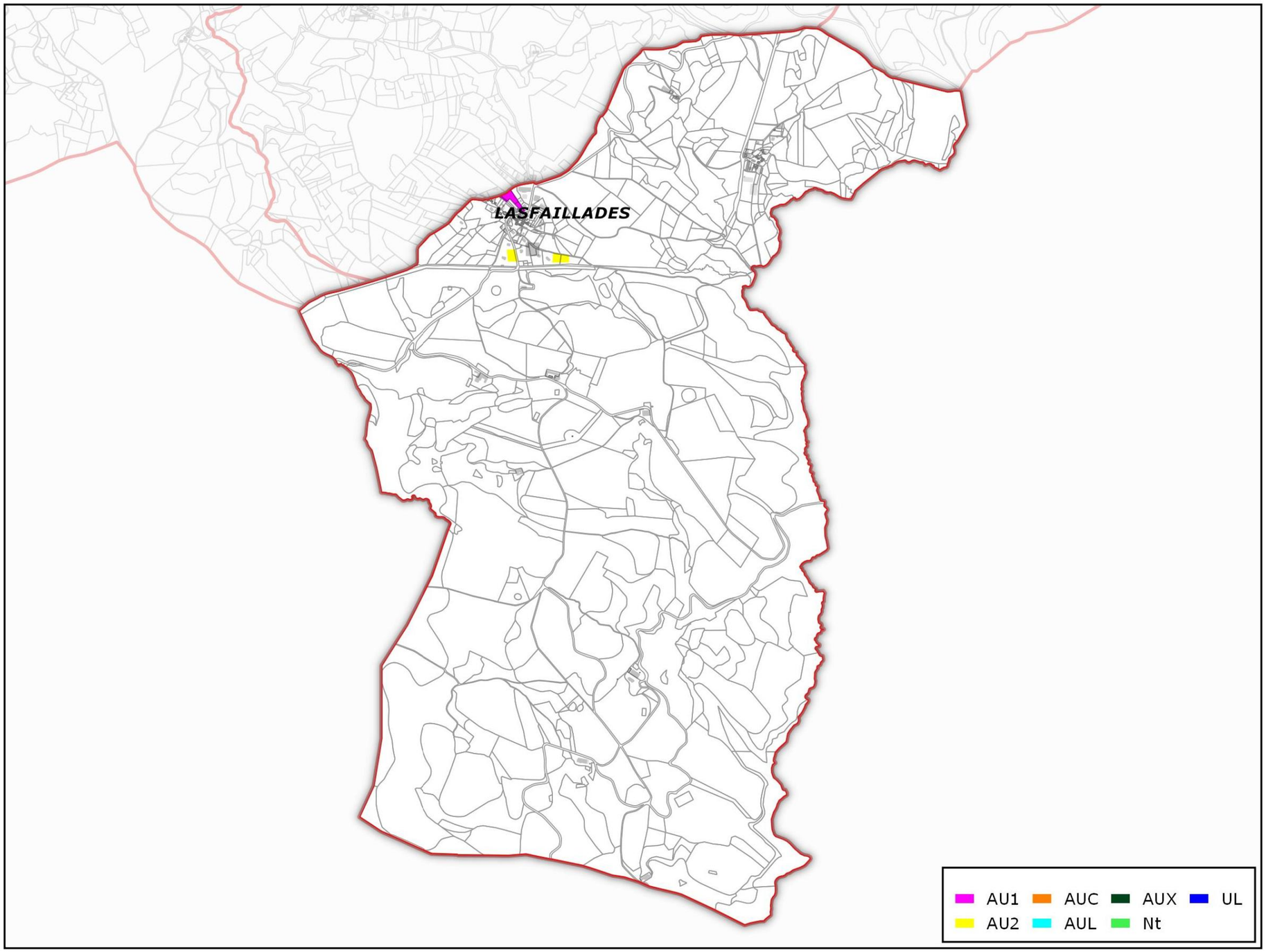
Orientations d'aménagement et de programmation :

Limite de la zone Nt

Courbe de niveau

Zone de loisirs (HLL)

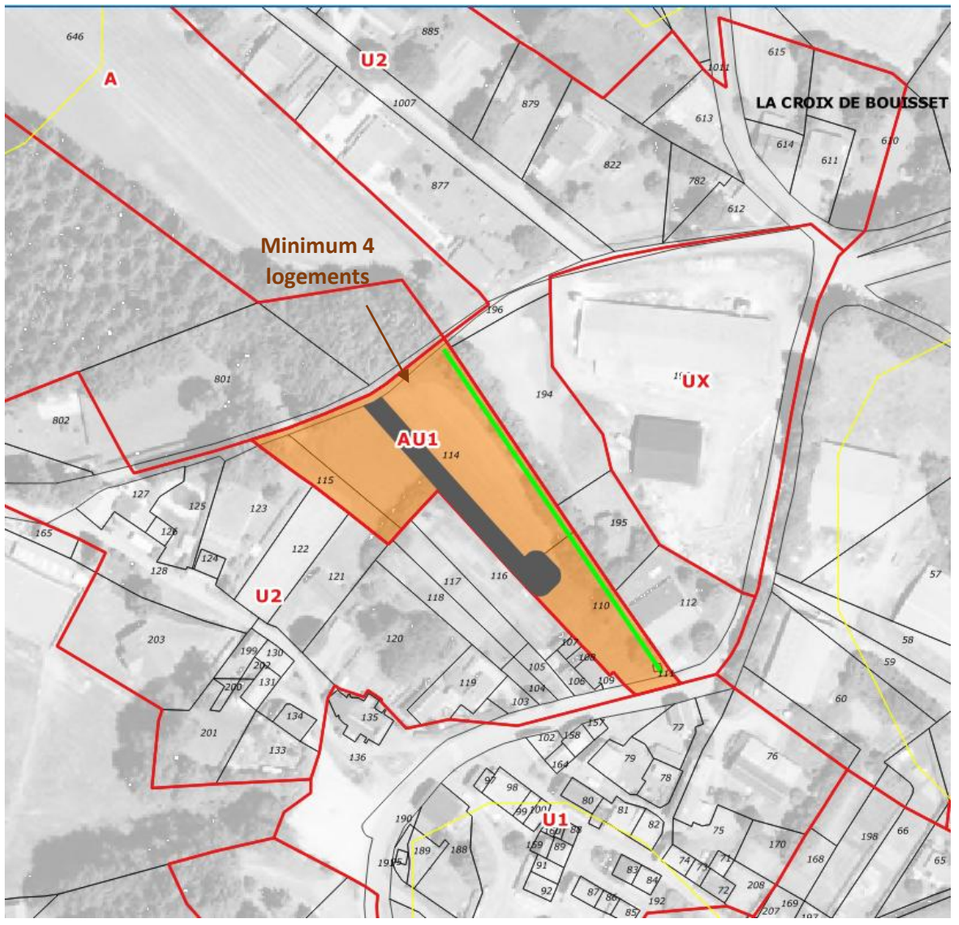
COMMUNE DE LASFAILLADES



Le développement de la zone AU1 (parcelles 110, 111, 114 et 115) : 4750 m²

CARACTERISTIQUES DES OAP	ORIENTATIONS DETAILLEES
La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère	⇨ La zone AU1 sera composée d'un bâti de type pavillonnaire. ⇨ L'orientation du bâti devra être soit perpendiculaire à la voie afin de permettre une meilleure intégration du bâti soit au Sud afin de favoriser l'ensoleillement des constructions. ⇨ L'implantation en mitoyenneté est permise sur l'ensemble des lots. ⇨ La densité de construction doit permettre la réalisation de minimum 4 logements. ⇨ La haie champêtre sera conservée en limite Est de la zone AU1 afin de favoriser l'intégration paysagère des constructions et créer une transition avec l'espace agricole.
La desserte des terrains par les voies et réseau	⇨ Une liaison viaire à créer permettra de desservir les parcelles. Une palette de retournement permettra de faciliter l'accès pour les services publics. La voie devra permettre une circulation à double sens d'un gabarit suffisant et d'un traitement des abords qualitatif. La voirie interne devra s'inspirer des coupes schématiques n°4 et 5. ⇨ Les réseaux secs sont présents au niveau de la voie communale. ⇨ Le réseau d'eau potable devra être étendu sous la voie à créer. ⇨ Si le secteur est desservi par un réseau d'assainissement collectif, les constructions le nécessitant devront s'y raccorder. ⇨ Les eaux pluviales seront tamponnées sur le terrain d'assiette des lots afin de limiter les débits évacués dans les fossés.

Principe d'aménagement de la zone



Orientations d'aménagement et de programmation :

Limite des zones

Courbe de niveau

Tissu urbain pavillonnaire

Haie à créer ou à conserver

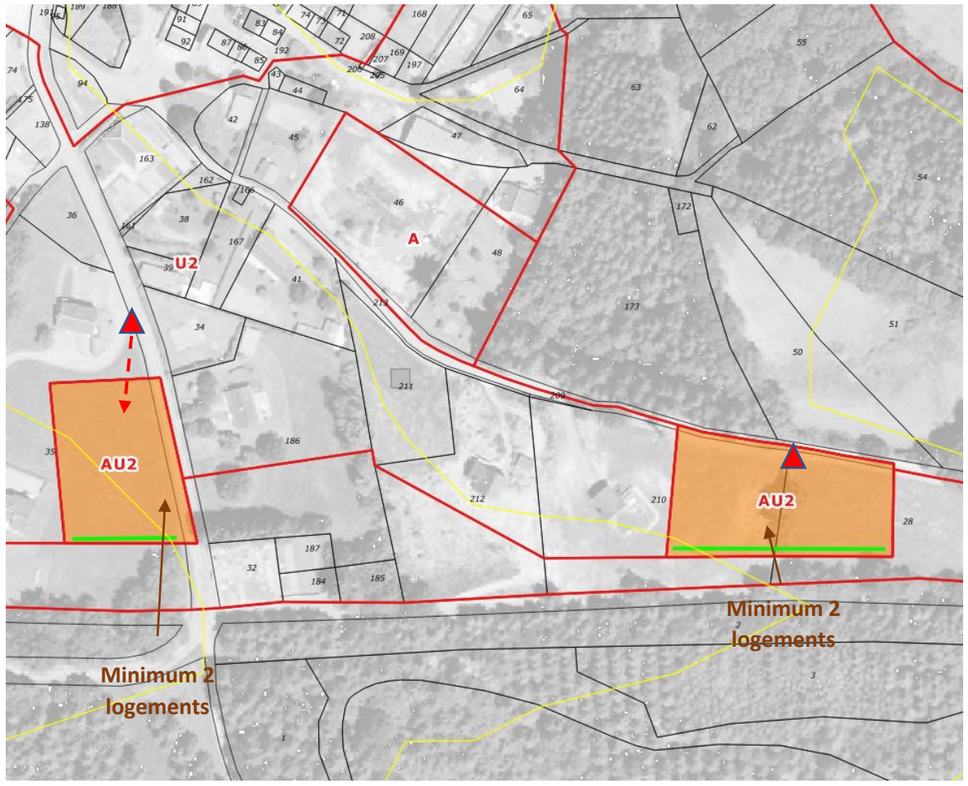
Voie à créer

Le développement des zones AU2

CARACTERISTIQUES DES OAP	ORIENTATIONS DETAILLEES
La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère	⇨ Les zones AU2 seront composées d'un bâti de type pavillonnaire. ⇨ L'orientation du bâti devra être soit dans le sens de la pente afin de permettre une meilleure intégration du bâti soit au Sud pour favoriser l'ensoleillement des constructions. ⇨ L'implantation en mitoyenneté est permise sur l'ensemble des lots. ⇨ La densité de construction pour chaque zone est précisée sur le schéma ci-contre. ⇨ Une haie champêtre sera créée en limite Sud des zones AU2 afin de favoriser l'intégration paysagère des constructions.
La desserte des terrains par les voies et réseaux	⇨ Les accès regroupés seront privilégiés. ⇨ Le réseau d'eau potable est présent en limite de zones. Les lots seront raccordés au réseau d'eau potable. ⇨ Les réseaux secs sont présents en limite des zones. Les parcelles seront raccordées au réseau. ⇨ Si le secteur est desservi par un réseau d'assainissement collectif, les constructions le nécessitant devront s'y raccorder. ⇨ Les eaux pluviales seront tamponnées sur le terrain d'assiette du projet.

Parcelle 35 : 2732 m²
Parcelles 210 partie et 28 en partie : 3398 m²

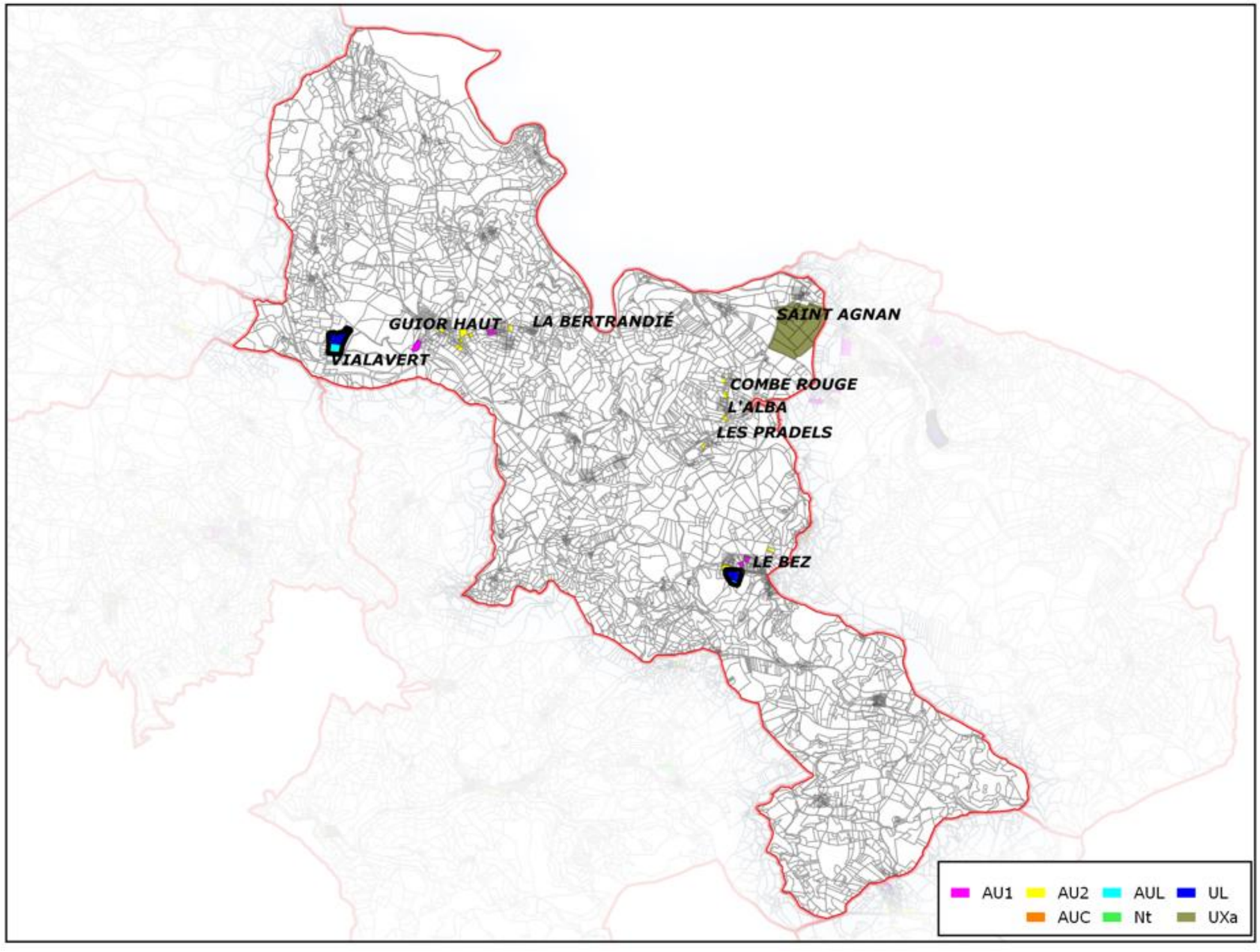
Principe d'aménagement de la zone



Orientations d'aménagement et de programmation :

- Limite des zones
- Courbe de niveau
- Tissu urbain pavillonnaire
- Haie à créer ou à conserver
- Accès mutualisé avec l'habitation existante sur la parcelle
- Accès à regrouper

COMMUNE DU BEZ



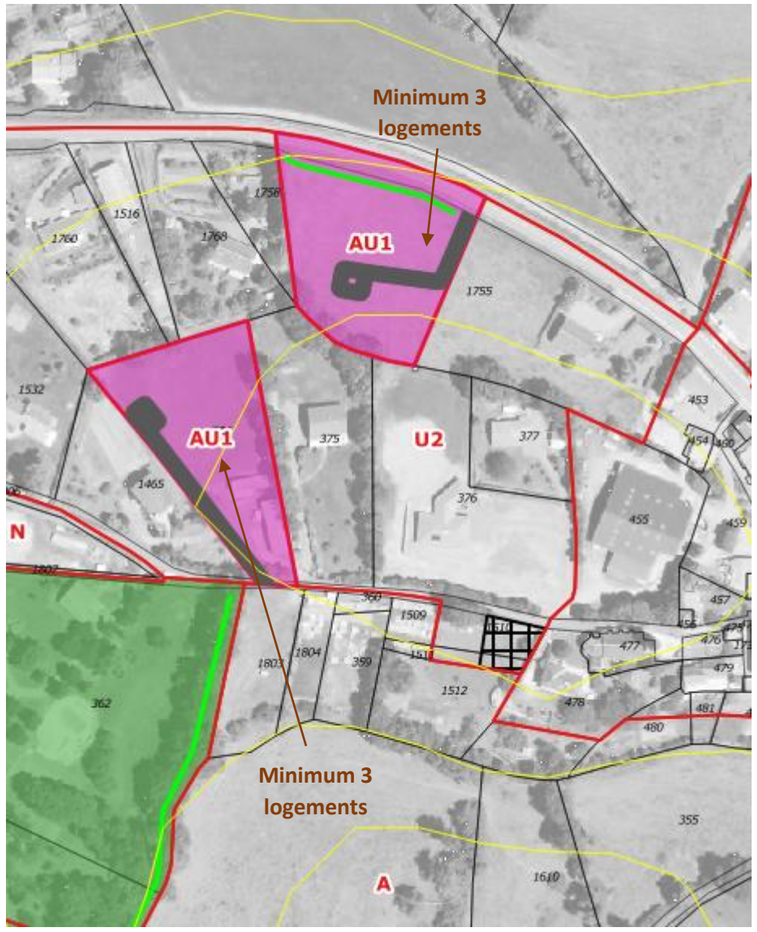
Le développement de la zone AU1 Nord (parcelle 1755 en partie) : 4892 m²

CARACTERISTIQUES DES OAP	ORIENTATIONS DETAILLEES
La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère	⇨ La zone AU1 sera composée d'un bâti de type pavillonnaire ou petit collectif. ⇨ L'orientation du bâti devra être soit parallèle à la voie d'accès afin de permettre une meilleure intégration du bâti soit au Sud afin de favoriser l'ensoleillement des constructions. ⇨ L'implantation en mitoyenneté est permise sur l'ensemble des lots. ⇨ La densité de construction doit permettre la réalisation de minimum 3 logements. ⇨ La haie champêtre sera créée en limite Nord de la zone AU1 afin de favoriser l'intégration paysagère des constructions.
La desserte des terrains par les voies et réseaux	⇨ Une liaison viaire interne est à aménager pour desservir les parcelles à bâtir. Celle-ci sera de gabarit suffisant pour un accès à double-sens. Une palette de retournement permettra de faciliter l'accès pour les services publics. ⇨ L'aménagement de la voirie s'inspirera des coupes schématiques n°4 et 5. ⇨ Les réseaux secs sont présents au niveau en limite de la zone AU et seront étendu sous la voie interne. ⇨ Le réseau d'eau potable dessert la zone. Les parcelles seront raccordées au réseau ⇨ Si le secteur est desservi par un réseau d'assainissement collectif, les constructions le nécessitant devront s'y raccorder. Le cas échéant, le réseau sera étendu sous la voie à créer de manière à collecter les eaux usées de l'ensemble des lots. ⇨ Les eaux pluviales seront tamponnées sur le terrain d'assiette des lots afin de limiter les débits évacués dans les fossés.

Le développement de la zone AU1 Sud (parcelle 374) : 4009 m²

CARACTERISTIQUES DES OAP	ORIENTATIONS DETAILLEES
La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère	⇨ La zone AU1 sera composée d'un bâti de type pavillonnaire. ⇨ L'orientation du bâti devra être soit parallèle à la voie d'accès centrale afin de permettre une meilleure intégration du bâti soit au Sud afin de favoriser l'ensoleillement des constructions. ⇨ L'implantation en mitoyenneté est permise sur l'ensemble des lots. ⇨ La densité de construction doit permettre la réalisation de minimum 3 logements.
La desserte des terrains par les voies et réseaux	⇨ Une liaison viaire interne est à aménager pour desservir les parcelles à bâtir. Celle-ci sera de gabarit suffisant pour un accès à double-sens. Une palette de retournement permettra de faciliter l'accès pour les services publics. ⇨ L'aménagement de la voirie s'inspirera des coupes schématiques n°4 et 5. ⇨ Les réseaux secs sont présents au niveau en limite de la zone et seront étendus sous la voie interne. ⇨ Le réseau d'eau potable dessert la zone. Les parcelles seront raccordées au réseau. ⇨ Si le secteur est desservi par un réseau d'assainissement collectif, les constructions le nécessitant devront s'y raccorder. Le cas échéant, le réseau sera étendu sous la voie à créer de manière à collecter les eaux usées de l'ensemble des lots. ⇨ Les eaux pluviales seront tamponnées sur le terrain d'assiette des lots afin de limiter les débits évacués dans les fossés.

Principe d'aménagement de la zone



Orientations d'aménagement et de programmation :

- Limite des zones
- Tissu urbain pavillonnaire ou petit collectif
- Voie à créer
- Courbe de niveau
- Haie à créer ou à conserver

Le développement de la zone AU2 (parcelle 1612) : 2778 m²

CARACTERISTIQUES DES OAP	ORIENTATIONS DETAILLEES
La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère	⇨ La zone AU2 sera constituée d'un bâti de type pavillonnaire. ⇨ L'orientation du bâti devra être soit parallèle à la voie afin de permettre une meilleure intégration du bâti soit au Sud pour favoriser l'ensoleillement des constructions. ⇨ L'implantation en mitoyenneté est permise sur l'ensemble des lots. ⇨ La densité de construction doit permettre la réalisation de minimum 2 logements. ⇨ La haie champêtre sera créée en limite Est de la zone AU2 afin de favoriser l'intégration paysagère des constructions
La desserte des terrains par les voies et réseaux	⇨ Les accès regroupés seront privilégiés. ⇨ Le réseau d'eau potable est présent en limite de zones. Les lots seront raccordés au réseau d'eau potable. ⇨ Les réseaux secs sont présents en limite de la zone AU2. Les parcelles seront raccordées au réseau. ⇨ Si le secteur est desservi par un réseau d'assainissement collectif, les constructions le nécessitant devront s'y raccorder. ⇨ Les eaux pluviales seront tamponnées sur le terrain d'assiette du projet afin de limiter les rejets dans les fossés.

Principe d'aménagement de la zone

Orientations d'aménagement et de programmation :

- Limite des zones
- Courbe de niveau
- Tissu urbain pavillonnaire ou petit collectif
- Haie à créer ou à conserver
- Accès à regrouper

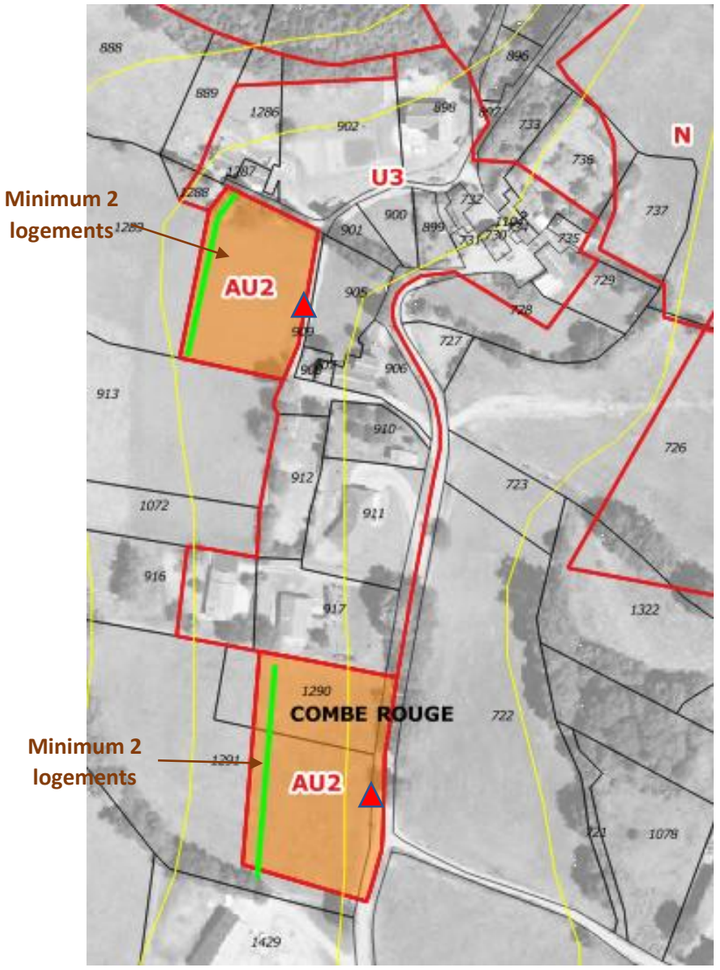
Le développement des zones AU2

CARACTERISTIQUES DES OAP	ORIENTATIONS DETAILLEES
La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère	⇨ Les zones seront constituées d'un bâti de type pavillonnaire. ⇨ L'orientation du bâti devra être soit parallèle à la voie afin de permettre une meilleure intégration du bâti soit au Sud pour favoriser l'ensoleillement des constructions. ⇨ L'implantation en mitoyenneté est permise sur l'ensemble des lots. ⇨ La densité de construction minimale des zones est précisée sur le schéma ci-contre. ⇨ Une haie champêtre sera créée en limite des zones afin de favoriser l'intégration paysagère des constructions et créer une transition avec l'espace agricole.
La desserte des terrains par les voies et réseaux	⇨ Les accès regroupés seront privilégiés. ⇨ Le réseau d'eau potable est présent en limite de zones. Les lots seront raccordés au réseau d'eau potable. ⇨ Les réseaux secs sont présents en limite des zones. Les parcelles seront raccordées au réseau. ⇨ Si le secteur est desservi par un réseau d'assainissement collectif, les constructions le nécessitant devront s'y raccorder. ⇨ Les eaux pluviales seront tamponnées sur le terrain d'assiette du projet

Parcelle 1289 en partie : 2209 m²

Parcelles 1290 et 1281 en partie : 3895 m²

Principe d'aménagement de la zone



Orientations d'aménagement et de programmation :

Limite des zones

Courbe de niveau

Tissu urbain pavillonnaire

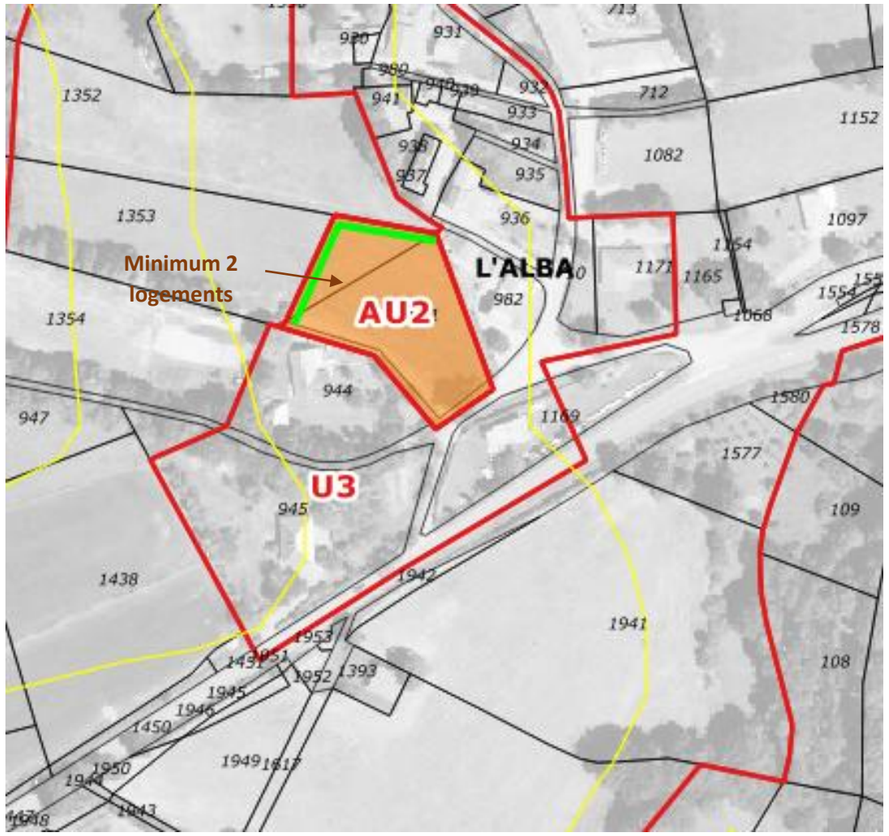
Haie à créer ou à conserver

Accès à regrouper

Le développement de la zone (Parcelle 981 et 1353 en partie : 3355 m

CARACTERISTIQUES DES OAP	ORIENTATIONS DETAILLEES
La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère	⇨ La zone AU2 sera constituée d'un bâti de type pavillonnaire. ⇨ L'orientation du bâti devra être soit parallèle à la voie afin de permettre une meilleure intégration du bâti soit au Sud pour favoriser l'ensoleillement des constructions. ⇨ L'implantation en mitoyenneté est permise sur l'ensemble des lots. ⇨ La densité de construction doit permettre la réalisation de minimum 2 logements. ⇨ Une haie champêtre sera créée en limite Ouest de la zone AU2 afin de favoriser l'intégration paysagère des constructions et créer une transition avec l'espace agricole.
La desserte des terrains par les voies et réseaux	⇨ Le réseau d'eau potable est présent en limite de zones. Les lots seront raccordés au réseau d'eau potable. ⇨ Les réseaux secs sont présents en limite de la zone AU2. Les parcelles seront raccordées au réseau. ⇨ Si le secteur est desservi par un réseau d'assainissement collectif, les constructions le nécessitant devront s'y raccorder. ⇨ Les eaux pluviales seront tamponnées sur le terrain d'assiette du projet.

Principe d'aménagement de la zone



Orientations d'aménagement et de programmation :

Limite des zones

Courbe de niveau

Tissu urbain pavillonnaire

Haie à créer ou à conserver

Le développement de la zone AU2 (Parcelle 1817) : 2365 m²

CARACTERISTIQUES DES OAP	ORIENTATIONS DETAILLEES
La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère	⇨ Les zones seront constituées d'un bâti de type pavillonnaire. ⇨ L'orientation du bâti devra être soit parallèle à la voie afin de permettre une meilleure intégration du bâti soit au Sud pour favoriser l'ensoleillement des constructions. ⇨ L'implantation en mitoyenneté est permise sur l'ensemble des lots. ⇨ La densité de construction doit permettre la réalisation de minimum 2 logements. ⇨ Une haie champêtre sera créée en limite Nord de la zone AU2 afin de favoriser l'intégration paysagère des constructions et créer une transition avec l'espace agricole.
La desserte des terrains par les voies et réseaux	⇨ Les accès regroupés seront privilégiés. ⇨ Le réseau d'eau potable est présent en limite de zones. Les lots seront raccordés au réseau d'eau potable. ⇨ Les réseaux secs sont présents en limite de la zone AU2. Les parcelles seront raccordées au réseau. ⇨ Si le secteur est desservi par un réseau d'assainissement collectif, les constructions le nécessitant devront s'y raccorder. ⇨ Les eaux pluviales seront tamponnées sur le terrain d'assiette du projet.

Principe d'aménagement de la zone

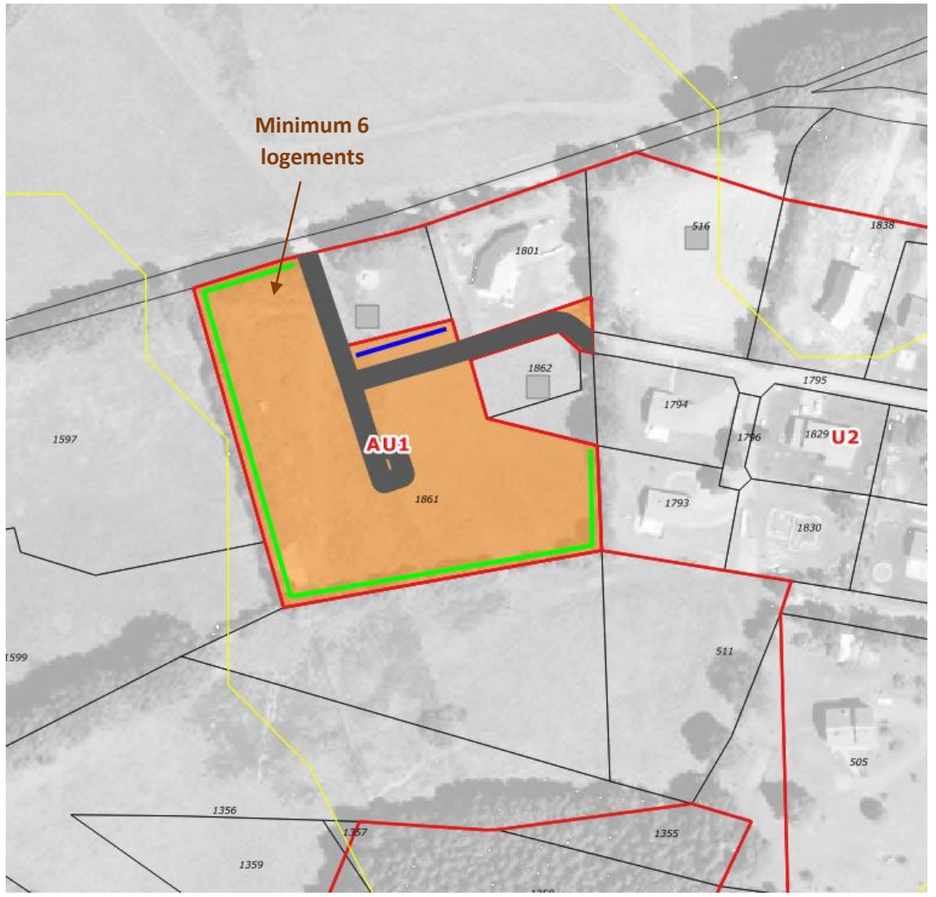
Orientations d'aménagement et de programmation :

- Limite des zones
- Courbe de niveau
- Tissu urbain pavillonnaire
- Haie à créer ou à conserver
- Accès à regrouper

Le développement de la zone AU1 (parcelle 1861) : 8179 m²

CARACTERISTIQUES DES OAP	ORIENTATIONS DETAILLEES
La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère	⇨ La zone AU1 sera composée d'un bâti de type pavillonnaire. ⇨ L'orientation du bâti devra être soit perpendiculaire à la voie d'accès afin de permettre une meilleure intégration du bâti soit au Sud afin de favoriser l'ensoleillement des constructions. ⇨ L'implantation en mitoyenneté est permise sur l'ensemble des lots. ⇨ Les lots devront globalement présenter une largeur sur rue inférieure à leur profondeur. ⇨ La densité de construction doit permettre la réalisation de minimum 6 logements. ⇨ La haie champêtre sera conservée en limite Sud et Ouest de la zone AU1 afin de favoriser l'intégration paysagère des constructions et créer une transition avec l'espace agricole.
La desserte des terrains par les voies et réseaux	⇨ Une liaison viaire à créer permettra de desservir les parcelles à bâtir. Une palette de retournement permettra de faciliter l'accès pour les services publics. La voirie sera aménagée en s'inspirant de la coupe de voirie n°4 et 5. ⇨ Les réseaux secs sont présents au niveau de la voie communale. ⇨ Le réseau d'eau potable devra être étendu sous la voie à créer du projet. ⇨ Si le secteur est desservi par un réseau d'assainissement collectif, les constructions le nécessitant devront s'y raccorder. ⇨ Les eaux pluviales seront tamponnées sur le terrain d'assiette afin de limiter les débits évacués dans les fossés.

Principe d'aménagement de la zone



Orientations d'aménagement et de programmation :

Limite des zones

Courbe de niveau

Tissu urbain pavillonnaire

Haie à créer ou à conserver

Voie à créer

Le développement des zones AU2

CARACTERISTIQUES DES OAP	ORIENTATIONS DETAILLEES
La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère	⇨ Les zones AU2 seront constituées d'un bâti de type pavillonnaire ou petit collectif. ⇨ L'orientation du bâti devra être soit parallèle à la voie afin de permettre une meilleure intégration du bâti soit au Sud pour favoriser l'ensoleillement des constructions. ⇨ L'implantation en mitoyenneté est permise sur l'ensemble des lots. ⇨ La densité de construction minimale des zones est précisée sur le schéma ci-contre. ⇨ Une haie champêtre sera créée en limite des zones afin de favoriser l'intégration paysagère des constructions et créer une transition avec l'espace agricole. Dans la parcelle 1335, la haie permettra de conserver l'intimité à l'intérieur des lots.
La desserte des terrains par les voies et réseaux	⇨ Les accès regroupés seront privilégiés. ⇨ Le réseau d'eau potable est présent en limite de zones. Les lots seront raccordés au réseau d'eau potable. ⇨ Les réseaux secs sont présents en limite des zones. Les parcelles seront raccordées au réseau. ⇨ Si le secteur est desservi par un réseau d'assainissement collectif, les constructions le nécessitant devront s'y raccorder. ⇨ Les eaux pluviales seront tamponnées sur le terrain d'assiette du projet sauf pour la parcelle n°1335 qui comportera une noue paysagère.

Parcelle 1316 : 2094 m²

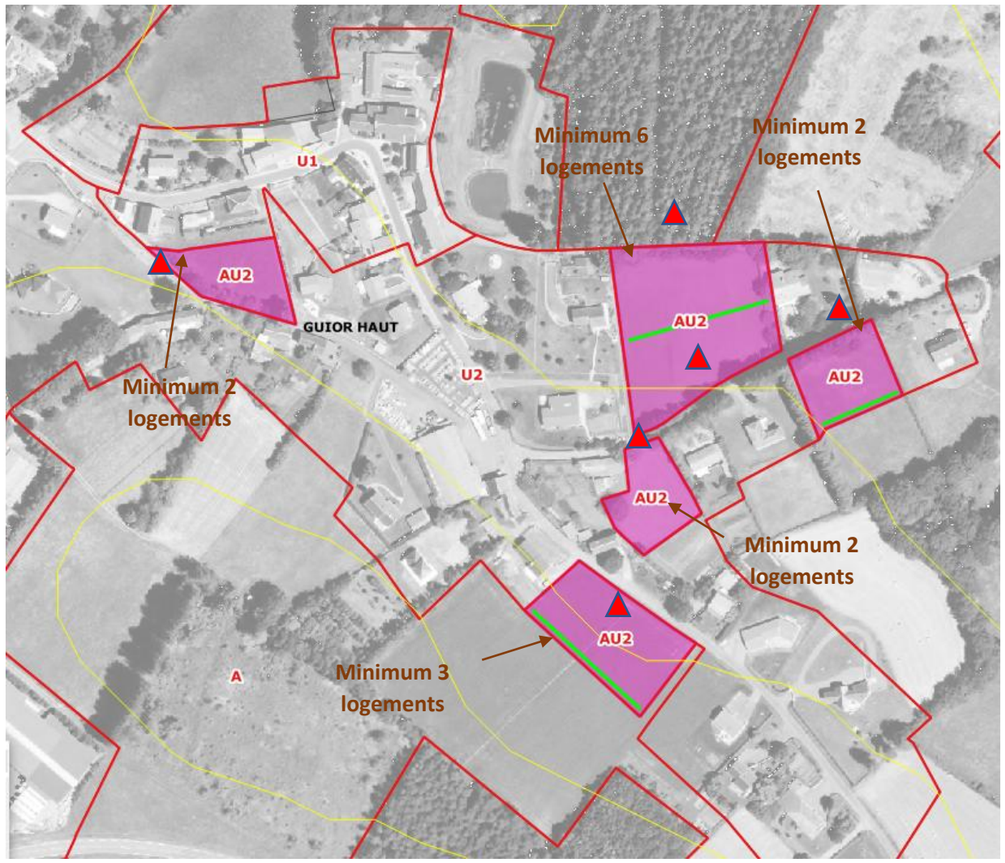
Parcelle 1335 : 7066 m²

Parcelles 1593 et 1173 en partie : 2285 m²

Parcelles 1585 et 478 en partie : 1948 m²

Parcelles 1615 et 1836 en partie : 4034 m²

Principe d'aménagement



Orientations d'aménagement et de programmation :

Limite des zones

Tissu urbain pavillonnaire ou petit collectif

Courbe de niveau

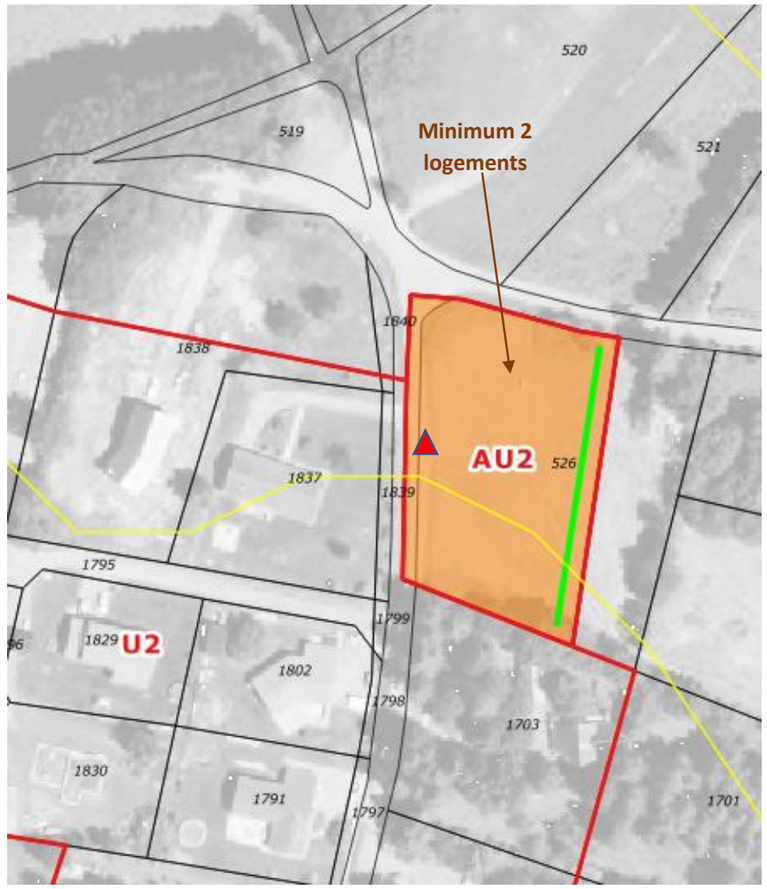
Haie à créer ou à conserver

Accès à regrouper

Le développement de la zone AU2 (parcelle 526 en partie) :2787 m²

CARACTERISTIQUES DES OAP	ORIENTATIONS DETAILLEES
La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère	⇨ La zone AU2 sera constituée d'un bâti de type pavillonnaire. ⇨ L'orientation du bâti devra être soit parallèle à la voie afin de permettre une meilleure intégration du bâti soit au Sud pour favoriser l'ensoleillement des constructions. ⇨ L'implantation en mitoyenneté est permise sur l'ensemble des lots. ⇨ La densité de construction doit permettre la réalisation de minimum 2 logements.
La desserte des terrains par les voies et réseaux	⇨ Les accès regroupés seront privilégiés. ⇨ Le réseau d'eau potable est présent en limite de zones. Les lots seront raccordés au réseau d'eau potable. ⇨ Les réseaux secs sont présents en limite de la zone AU2. Les parcelles seront raccordées au réseau. ⇨ Si le secteur est desservi par un réseau d'assainissement collectif, les constructions le nécessitant devront s'y raccorder. ⇨ Les eaux pluviales seront tamponnées sur le terrain d'assiette du projet

Principe d'aménagement



Orientations d'aménagement et de programmation :

Limite des zones

Tissu urbain pavillonnaire

Courbe de niveau

Haie à créer ou à conserver

Accès à regrouper

Le développement de la zone AU2 (parcelle 1805 en partie) :5263 m²

CARACTERISTIQUES DES OAP	ORIENTATIONS DETAILLEES
La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère	⇨ La zone sera constituée d'un bâti de type pavillonnaire ou petit collectif. ⇨ L'orientation du bâti devra être soit parallèle à la voie afin de permettre une meilleure intégration du bâti soit au Sud pour favoriser l'ensoleillement des constructions. ⇨ L'implantation en mitoyenneté est permise sur l'ensemble des lots. ⇨ La densité de construction doit permettre la réalisation de minimum 4 logements. ⇨ Une haie champêtre sera créée en limite de la zone afin de favoriser l'intégration paysagère des constructions et créer une transition avec l'espace naturel.
La desserte des terrains par les voies et réseaux	⇨ Les accès regroupés seront privilégiés. ⇨ Le réseau d'eau potable est présent en limite de zones. Les lots seront raccordés au réseau d'eau potable. ⇨ Les réseaux secs sont présents en limite de la zone AU2. Les parcelles seront raccordées au réseau. ⇨ Si le secteur est desservi par un réseau d'assainissement collectif, les constructions le nécessitant devront s'y raccorder. ⇨ Les eaux pluviales seront tamponnées sur le terrain d'assiette du projet.

Principe d'aménagement

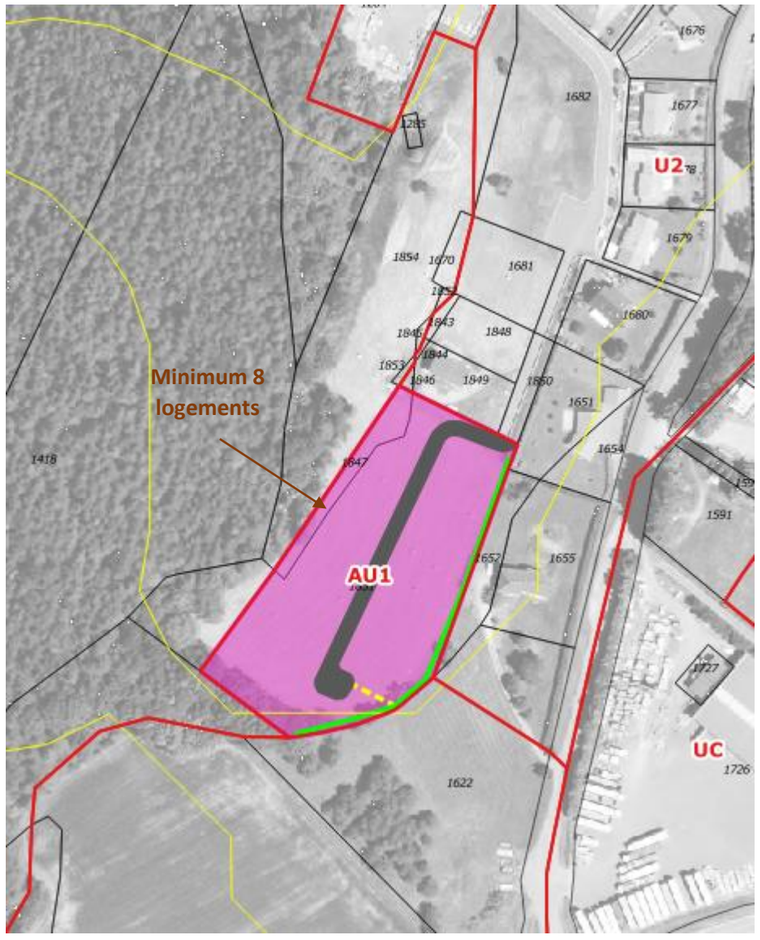
Orientations d'aménagement et de programmation :

- Limite des zones
- Courbe de niveau
- Tissu urbain pavillonnaire ou petit collectif
- Haie à créer ou à conserver
- Accès à regrouper

Le développement de la zone AU1(parcelles 1851 en partie et 1847) : 9710 m²

CARACTERISTIQUES DES OAP	ORIENTATIONS DETAILLEES
La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère	⇨ La zone AU1 sera composée d'un bâti de type pavillonnaire ou petit collectif. ⇨ L'orientation du bâti devra être soit parallèle à la voie d'accès centrale afin de permettre une meilleure intégration du bâti soit au Sud afin de favoriser l'ensoleillement des constructions. ⇨ L'implantation en mitoyenneté est permise sur l'ensemble des lots. ⇨ Les lots devront globalement présenter une largeur sur rue inférieure à leur profondeur. ⇨ La densité de construction doit permettre la réalisation de minimum 8 logements. ⇨ Une haie champêtre sera créée en limite Sud de la zone AU1 afin de favoriser l'intégration paysagère des constructions et créer une transition avec la zone d'activité. ⇨ La lisière du bois sera non construite sur une bande de 10 m minimum
La desserte des terrains par les voies et réseaux	⇨ Une voirie interne est à aménager à l'intérieur de la zone afin de desservir l'ensemble des parcelles à bâtir. Celle-ci sera à double-sens afin d'éviter la création d'impasses. L'aménagement s'inspirera des coupes de voiries n°1, 2 et 3. ⇨ Les réseaux secs sont présents au niveau de la voie communale de la zone. ⇨ Une liaison viaire existante permet de desservir les parcelles à bâtir. ⇨ Le réseau d'eau potable dessert la zone. Le réseau sera étendu sous la voie à créer. ⇨ Si le secteur est desservi par un réseau d'assainissement collectif, les constructions le nécessitant devront s'y raccorder. ⇨ Les eaux pluviales seront tamponnées sur le terrain d'assiette des lots afin de limiter les débits évacués dans les fossés.

Principe d'aménagement de la zone



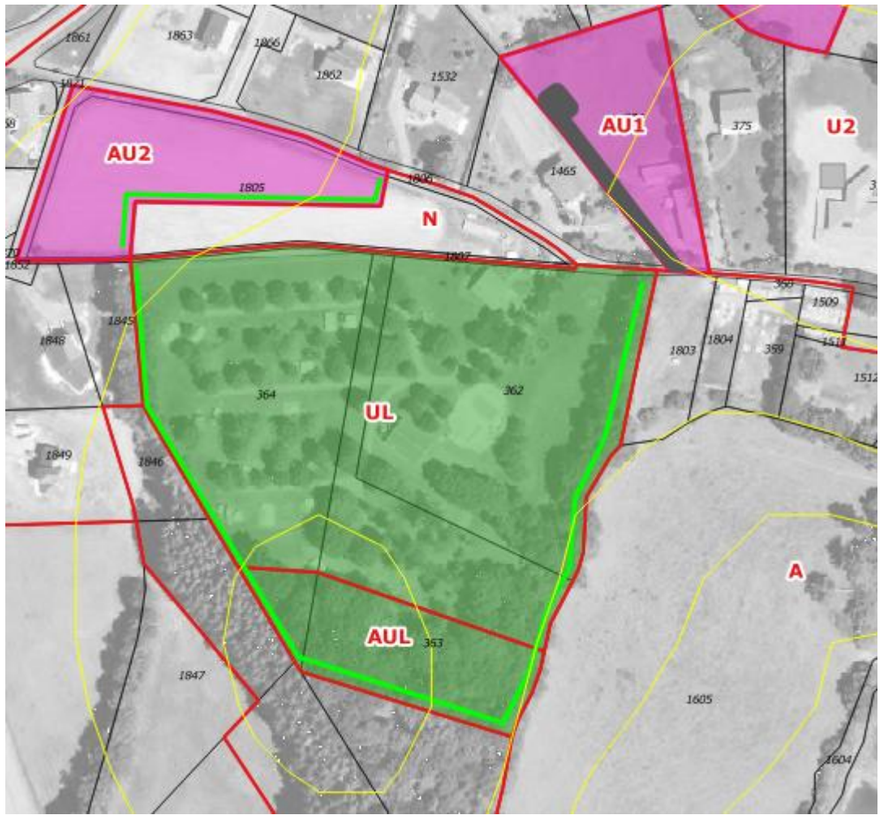
Orientations d'aménagement et de programmation :

- Limite des zones
- Courbe de niveau
- Tissu urbain pavillonnaire ou petit collectif
- Haie à créer ou à conserver
- Liaison piétonne à créer
- Voie à créer

Le développement des zones UL et AUL : UTN locale (parcelles 362,363 et 364) : 27057 m²

CARACTERISTIQUES DES OAP	ORIENTATIONS DETAILLEES
La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère	⇨ La zone AUL sera composée environ 5 chalets et 5 cabanes dans les arbres intégrés au contexte boisé qui devra être conservé en particulier en périphérie de la zone.
La desserte des terrains par les voies et réseaux	⇨ La desserte sera assurée par le camping en place. ⇨ Les réseaux secs sont présents au niveau de la voie communale. Le gainage des réseaux sec comportera un gainage pour le réseau numérique. ⇨ Le réseau d'eau potable dessert la zone. ⇨ Si le secteur est desservi par un réseau d'assainissement collectif, les constructions le nécessitant devront s'y raccorder. ⇨ Les eaux pluviales seront tamponnées sur le terrain d'assiette des lots afin de limiter les débits évacués dans les fossés.

Principe d'aménagement de la zone



Orientations d'aménagement et de programmation :

Limite des zones

Courbe de niveau

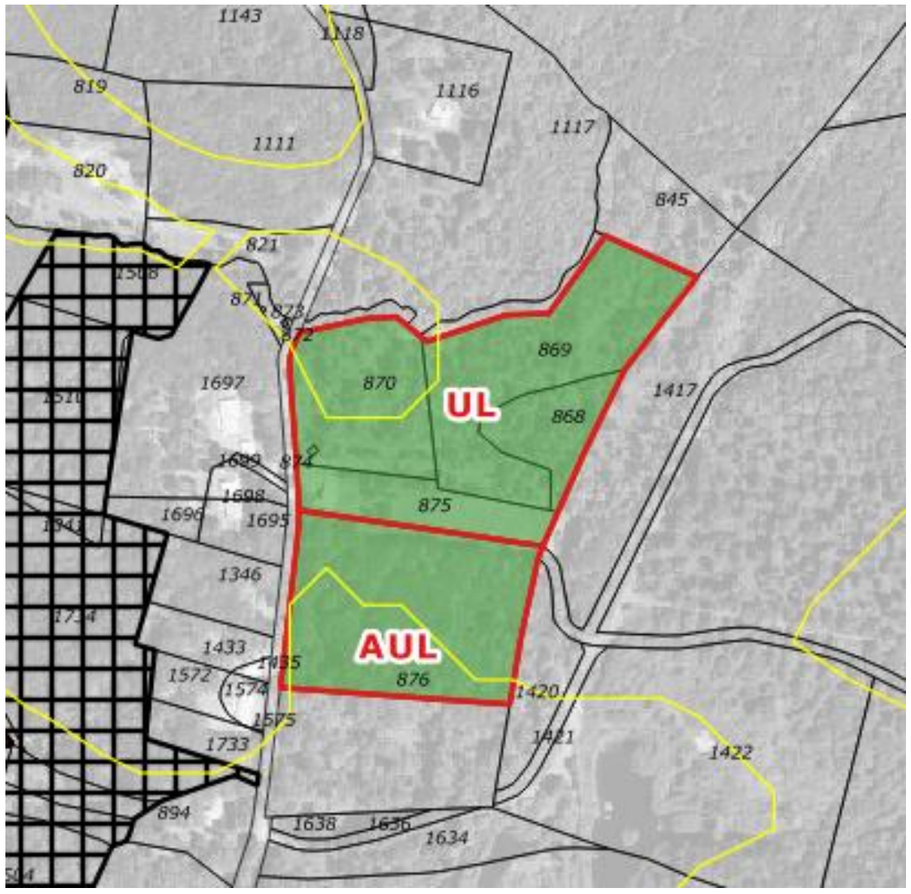
Zone de loisirs

Haie à créer ou à conserver

Le développement des zones UL et AUL : UTN locale (parcelle 868,869,870,875 et 876 partie) : 49441 m²

CARACTERISTIQUES DES OAP	ORIENTATIONS DETAILLEES
La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère	⇨ La zone UL sera composée de 50 emplacements en tente et caravanes ainsi que 10 places pour camping-car ⇨ La zone AUL sera composée de 50 emplacements en tente et caravanes ainsi que 10 chalets ou HLL ⇨ Les constructions seront intégrées au contexte boisé qui devra être conservé en particulier en périphérie de la zone.
La desserte des terrains par les voies et réseaux	⇨ Les réseaux secs sont présents au niveau de la voie communale. ⇨ Le réseau d'eau potable dessert la zone. ⇨ Si le secteur est desservi par un réseau d'assainissement collectif, les constructions le nécessitant devront s'y raccorder. ⇨ Les eaux pluviales seront tamponnées sur le terrain d'assiette du projet afin de limiter les débits évacués dans les fossés.

Principe d'aménagement de la zone



Orientations d'aménagement et de programmation :

Limite des zones

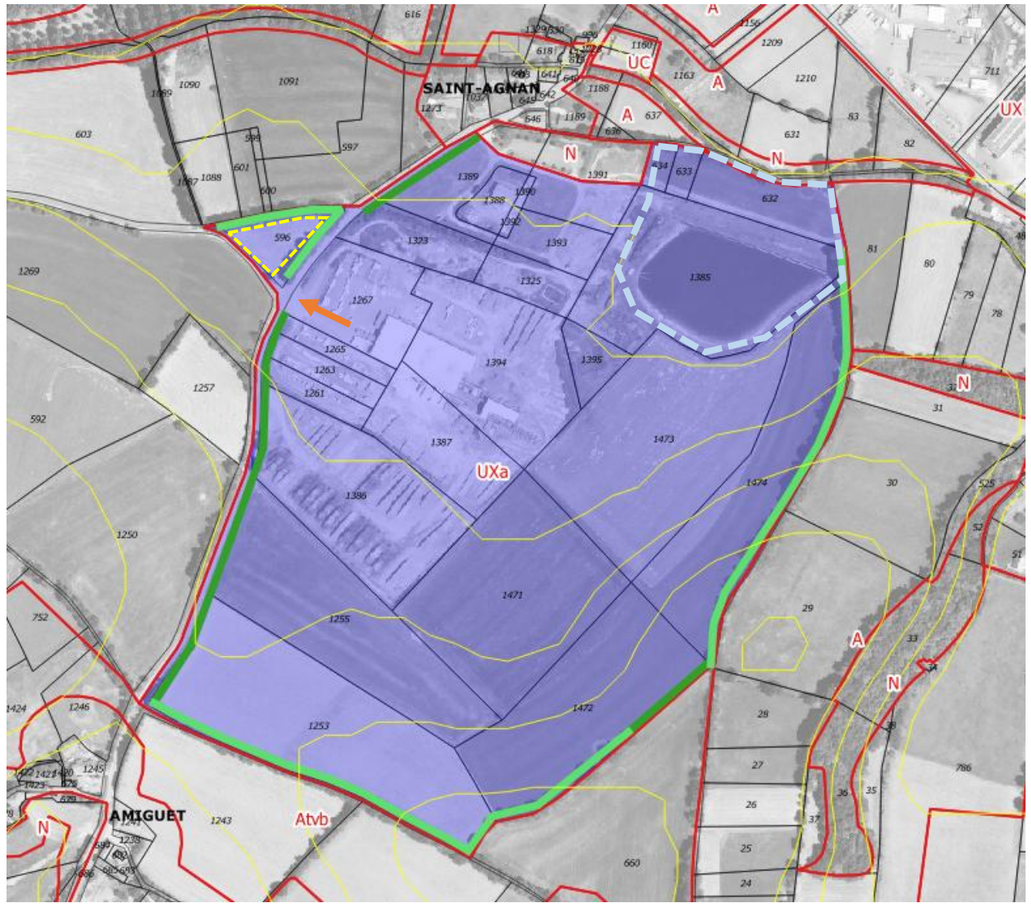
Courbe de niveau

Zone de loisirs (HLL et camping)

Le développement de la zone UXa (parcelles 1489, 1388, 1390, 1491, 1493, 1523, 1494, 1385, 1323, 1325, 1487, 1267, 1394, 1395, 1488, 1474, 1265,1263,1261, 1387, 1386, 1471, 1472, 1255, 1253) : 31.2 ha

CARACTERISTIQUES DES OAP	ORIENTATIONS DETAILLEES
La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère	⇨ La zone UXa sera composée de bâtiments d'activité destinés à l'industrie du bois. ⇨ La zone UXa fera l'objet d'un d'aménagement d'ensemble de la zone ⇨ Les bâtiments les plus haut devront être positionnés dans la partie centrale de la zone afin de permettre une meilleure intégration du bâti. ⇨ L'implantation du bâti en palier sera privilégiée. ⇨ L'implantation en limite séparative n'est pas permise afin de préserver les haies qui ceinturent le site. ⇨ Les haies champêtres existantes protégées doivent être conservées. En limite Est et en bordure de la voie intercommunale, des haies devront être plantées afin de mieux intégrer les constructions et de créer une transition avec l'espace agricole. ⇨ Les talus à créer devront permettre d'intégrer le projet au contexte topographique.
La desserte des terrains par les voies et réseaux	⇨ Les réseaux secs sont présents au niveau de la voie intercommunale. ⇨ Le réseau d'eau potable dessert la zone. ⇨ Le secteur est desservi par le réseau d'assainissement collectif. Les bureaux devront être raccordés. ⇨ Les eaux pluviales seront tamponnées sur le terrain d'assiette du projet afin de limiter les débits évacués dans les fossés. Le rejet des eaux pluviales et son acheminement à l'Agout pourra se faire par tout moyen respectant les dispositions de la Loi sur l'eau. ⇨ L'accès principal sera positionné au niveau de l'accès actuel ⇨ L'espace de stationnement des employés et visiteurs sera réalisé à l'Ouest de la voie intercommunale

Principe d'aménagement de la zone

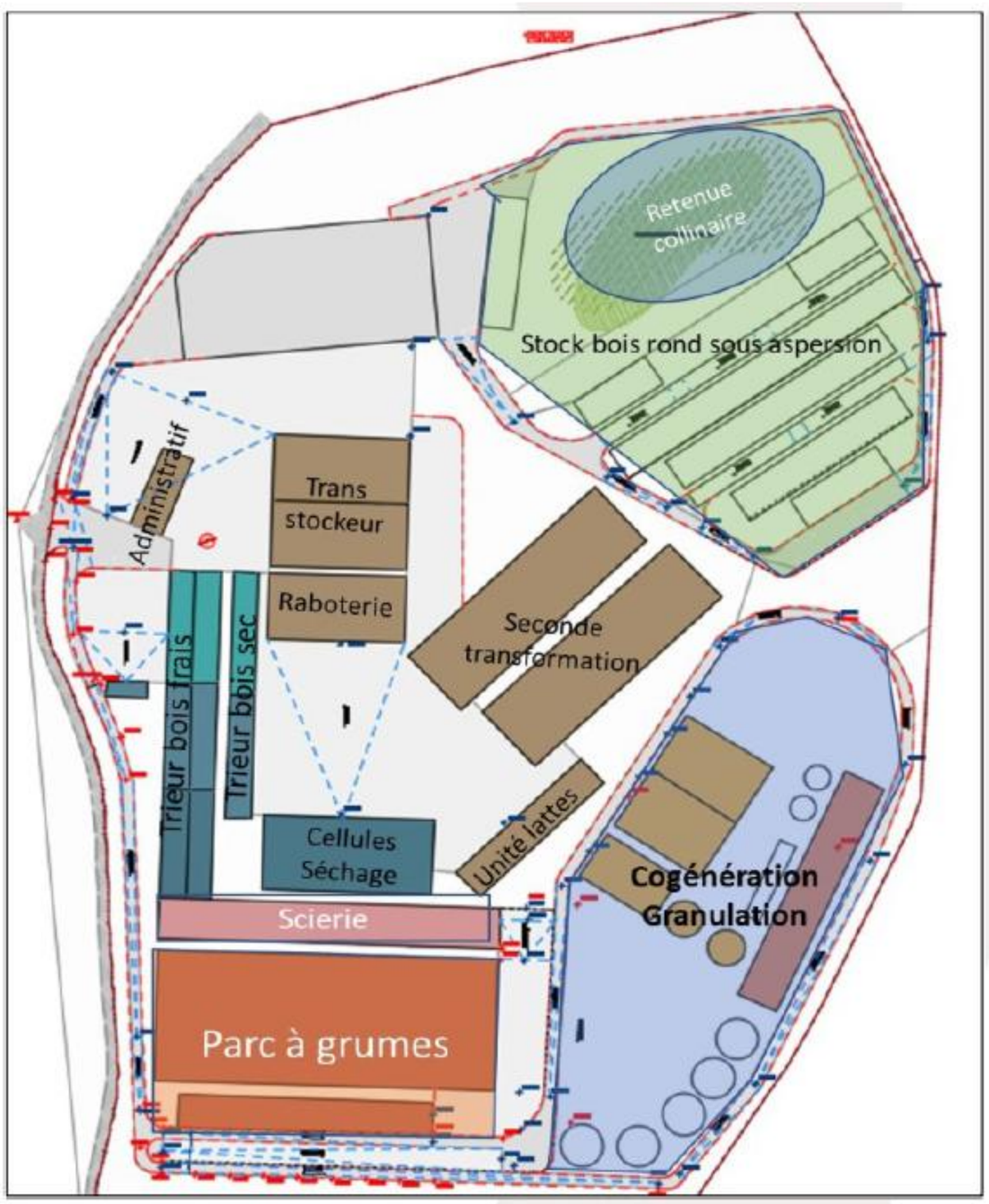


Orientations d'aménagement et de programmation :

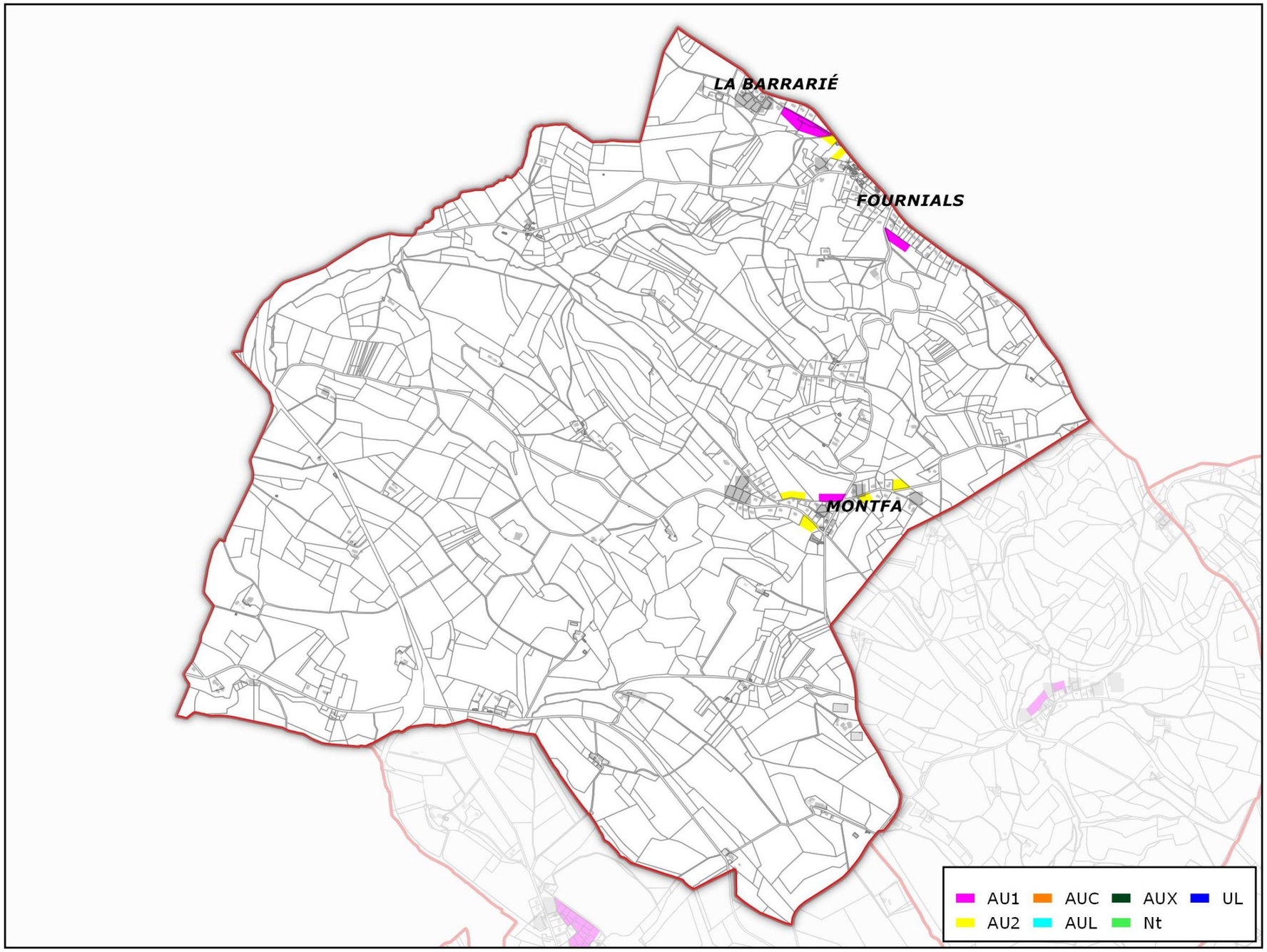
- Limite des zones
- Courbe de niveau
- Bâtiment de type industriel
- Haie à créer
- Espace de stationnement
- Haie à conserver
- Gestion des eaux pluviales
- Accès principal

Le schéma ci-dessous précise les différentes composantes du projet.

Le positionnement des différentes unités reste indicatif.



COMMUNE DE MONTFA



Le développement de la zone AU1 (parcelles 894, 895, 896 en parties) : 13858 m²

CARACTERISTIQUES DES OAP	ORIENTATIONS DETAILLEES
La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère	⇨ La zone AU1 sera composée d'un bâti de type pavillonnaire et ou petit collectif. ⇨ L'orientation du bâti devra être soit parallèle aux voies d'accès à créer ou au Sud afin de permettre une meilleure intégration du bâti. ⇨ L'implantation en mitoyenneté est permise sur l'ensemble des lots. ⇨ Les lots devront globalement présenter une largeur sur rue inférieure à leur profondeur. ⇨ La densité de construction doit permettre la réalisation de minimum 8 logements. ⇨ Une haie champêtre sera créée en limite Sud de la zone AU1 afin de favoriser l'intégration paysagère des constructions et créer une transition avec l'espace agricole.
La desserte des terrains par les voies et réseaux	⇨ Une liaison viaire à créer permettra de desservir les parcelles à bâtir. Celle-ci sera de gabarit suffisant afin d'assurer un double-sens de circulation. Une palette de retournement permettra de faciliter l'accès pour les services publics. ⇨ L'aménagement de la voirie devra s'inspirer des coupes n°1, 2 et 3. ⇨ Les réseaux secs sont présents au niveau de la voie communale. Celui-ci devra être étendu sous la voie à créer de façon à desservir l'intégralité des lots. ⇨ Le réseau d'eau potable est présent en limite de la zone et devra être étendu sous la voie à créer. ⇨ Si le secteur est desservi par un réseau d'assainissement collectif, les constructions le nécessitant devront s'y raccorder. ⇨ Les eaux pluviales seront tamponnées par une noue paysagère implantée en limite Sud de la zone.

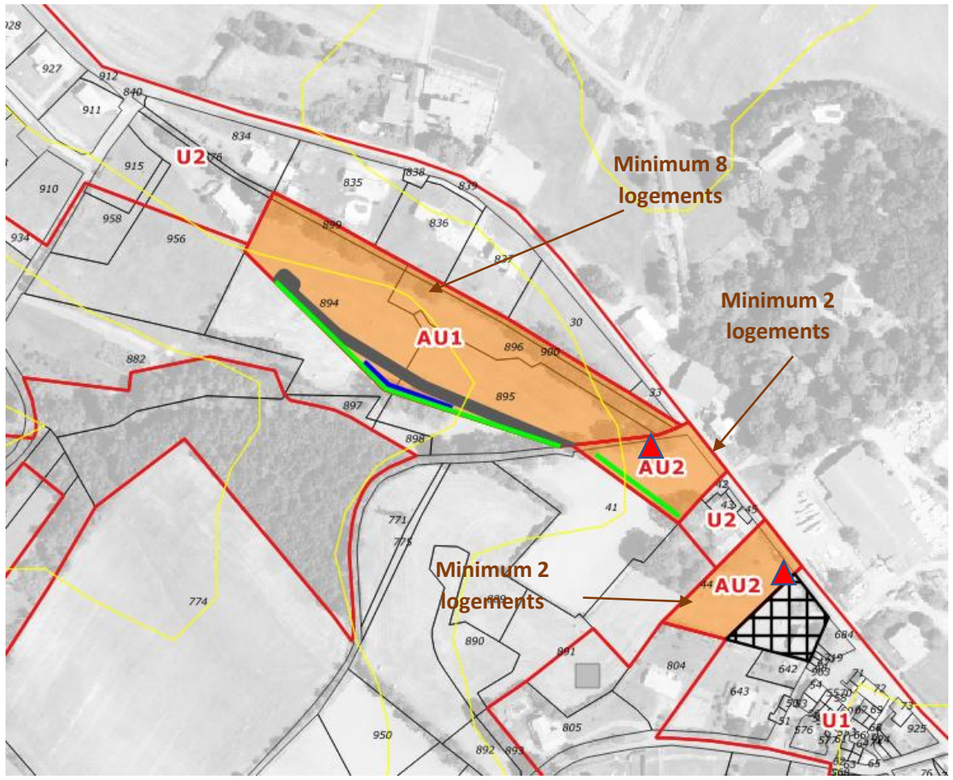
Le développement des zones AU2

CARACTERISTIQUES DES OAP	ORIENTATIONS DETAILLEES
La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère	⇨ Les zones AU2 seront constituées d'un bâti de type pavillonnaire. ⇨ L'orientation du bâti devra être soit parallèle à la voie afin de permettre une meilleure intégration du bâti soit au Sud pour favoriser l'ensoleillement des constructions. ⇨ L'implantation en mitoyenneté est permise sur l'ensemble des lots. ⇨ La densité de construction minimale des zones est précisée sur le schéma ci-contre. ⇨ Une haie champêtre sera créée en limite Sud-Ouest de la zone AU2 afin de favoriser l'intégration paysagère des constructions et créer une transition avec l'espace agricole.
La desserte des terrains par les voies et réseaux	⇨ Les accès regroupés seront privilégiés. ⇨ Le réseau d'eau potable est présent en limite de zones. Les lots seront raccordés au réseau d'eau potable. ⇨ Les réseaux secs sont présents en limite des zones. Les parcelles seront raccordées au réseau. ⇨ Si le secteur est desservi par un réseau d'assainissement collectif, les constructions le nécessitant devront s'y raccorder. ⇨ Les eaux pluviales seront tamponnées sur le terrain d'assiette du projet.

Parcelle 41 en partie : 2553 m²

Parcelle 44 en partie : 2479 m²

Principe d'aménagement de la zone



Orientations d'aménagement et de programmation :

- Limite des zones
- Tissu urbain pavillonnaire
- Voie à créer
- Courbe de niveau
- Haie à créer ou à conserver
- Noues paysagères
- Accès à regrouper

Le développement de la zone AU1 (parcelle 874 en partie) : 5631 m²

CARACTERISTIQUES DES OAP	ORIENTATIONS DETAILLEES
La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère	⇨ La zone AU1 sera composée d'un bâti de type pavillonnaire. ⇨ L'orientation du bâti devra être soit parallèle aux voies d'accès à créer afin de permettre une meilleure intégration du bâti. ⇨ L'implantation en mitoyenneté est permise sur l'ensemble des lots. ⇨ Les lots devront globalement présenter une largeur sur rue inférieure à leur profondeur. ⇨ La densité de construction doit permettre la réalisation de minimum 5 logements. ⇨ Une haie champêtre sera créée en limite Sud de la zone AU1 afin de favoriser l'intégration paysagère des constructions et créer une transition avec l'espace agricole.
La desserte des terrains par les voies et réseaux	⇨ Une liaison viaire à aménager permettra de desservir les parcelles à bâtir de part et d'autre. Celle-ci sera de gabarit suffisant afin d'assurer un double-sens de circulation. Une palette de retournement permettra de faciliter l'accès pour les services publics. ⇨ L'aménagement de la voirie devra s'inspirer des coupes n°4 ou 5. ⇨ Les réseaux secs sont présents au niveau de la voie communale. Celui-ci devra être étendu sous la voie à créer de façon à desservir l'intégralité des lots. ⇨ Le réseau d'eau potable est présent en limite de parcelle et devra être étendu sous la voie à créer. ⇨ Si le secteur est desservi par un réseau d'assainissement collectif, les constructions le nécessitant devront s'y raccorder. ⇨ Les eaux pluviales seront tamponnées sur le terrain d'assiette de projet afin de limiter les débits évacués dans les fossés.

Principe d'aménagement de la zone

Orientations d'aménagement et de programmation :

- Limite des zones
- Courbe de niveau
- Tissu urbain pavillonnaire
- Haie à créer ou à conserver
- Voie à créer
- Noues paysagères

Le développement de la zone AU1 (parcelle 506 en partie) : 4714 m²

CARACTERISTIQUES DES OAP	ORIENTATIONS DETAILLEES
La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère	⇨ La zone AU1 sera composée d'un bâti de type pavillonnaire. ⇨ L'orientation du bâti devra être soit parallèle aux voies d'accès à créer afin de permettre une meilleure intégration du bâti. ⇨ L'implantation en mitoyenneté est permise sur l'ensemble des lots. ⇨ Les lots devront globalement présenter une largeur sur rue inférieure à leur profondeur. ⇨ La densité de construction doit permettre la réalisation de minimum 4 logements. ⇨ La haie champêtre sera créée en limite de la zone AU1 afin de favoriser l'intégration paysagère des constructions et créer une transition avec l'espace agricole.
La desserte des terrains par les voies et réseaux	⇨ Une liaison viaire à aménager permettra de desservir les parcelles à bâtir de part et d'autre. Celle-ci sera de gabarit suffisant afin d'assurer un double-sens de circulation. Une palette de retournement permettra de faciliter l'accès pour les services publics. ⇨ L'aménagement de la voirie devra s'inspirer des coupes n°4 ou 5. ⇨ Un cheminement doux parallèle à la voie existante assurera le maillage des différentes entités villageoises. ⇨ Les réseaux secs sont présents au niveau de la voie communale. Celui-ci devra être étendu sous la voie à créer de façon à desservir l'intégralité des lots. ⇨ Le réseau d'eau potable est présent en limite de parcelle et devra être étendu sous la voie à créer. ⇨ Si le secteur est desservi par un réseau d'assainissement collectif, les constructions le nécessitant devront s'y raccorder. ⇨ Les eaux pluviales seront tamponnées par une noue paysagère implantée en fond de parcelle.

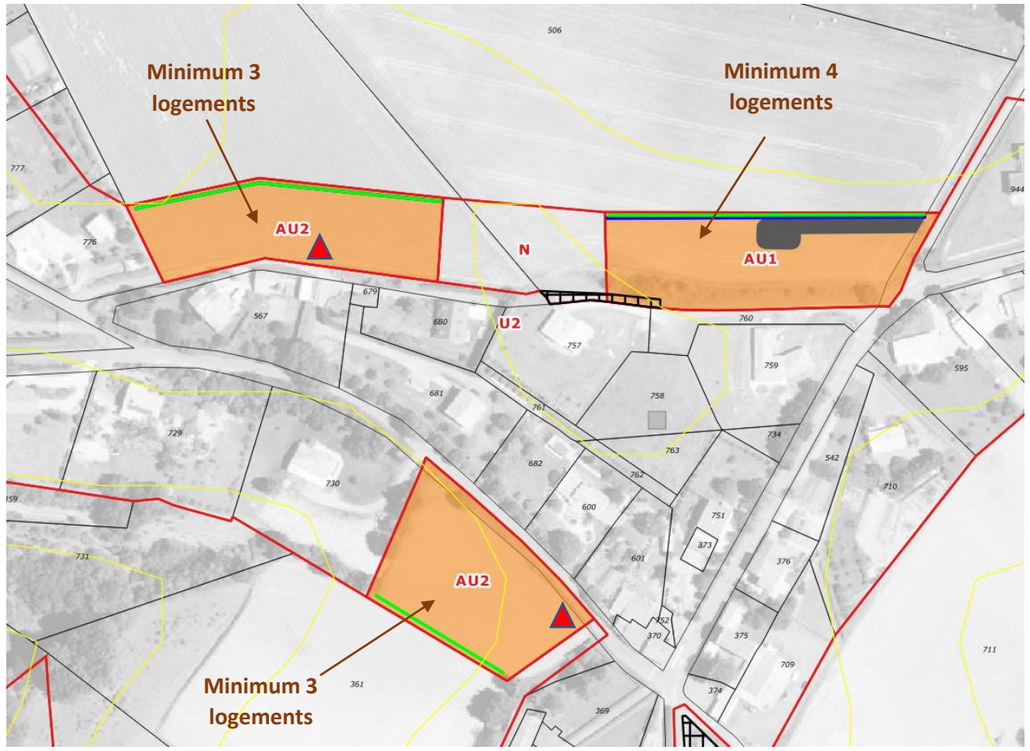
Le développement des zones AU2

CARACTERISTIQUES DES OAP	ORIENTATIONS DETAILLEES
La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère	⇨ Les zones AU2 seront constituées d'un bâti de type pavillonnaire. ⇨ L'orientation du bâti devra être soit parallèle à la voie afin de permettre une meilleure intégration du bâti soit au Sud pour favoriser l'ensoleillement des constructions. ⇨ L'implantation en mitoyenneté est permise sur l'ensemble des lots. ⇨ Une haie champêtre sera plantée sur le fond de parcelles afin d'assurer la transition entre l'espace urbanisé et la zone agricole. ⇨ La densité de construction minimale des zones est précisée sur le schéma ci-contre.
La desserte des terrains par les voies et réseaux	⇨ Les accès regroupés seront privilégiés. ⇨ Le réseau d'eau potable est présent en limite de zones. Les lots seront raccordés au réseau d'eau potable. ⇨ Les réseaux secs sont présents en limite des zones. Les parcelles seront raccordées au réseau. ⇨ Si le secteur est desservi par un réseau d'assainissement collectif, les constructions le nécessitant devront s'y raccorder. ⇨ Les eaux pluviales seront tamponnées sur le terrain d'assiette du projet exceptée pour la parcelle n°748 qui comportera une noue paysagère en fond de propriété.

Parcelle 748 en partie :3904 m²

Parcelle 361 en partie :4053 m²

Principe d'aménagement de la zone



Orientations d'aménagement et de programmation :

- Limite des zones
- Tissu urbain pavillonnaire
- Voie à créer
- Courbe de niveau
- Haie à créer ou à conserver
- Noues paysagères
- Accès à regrouper

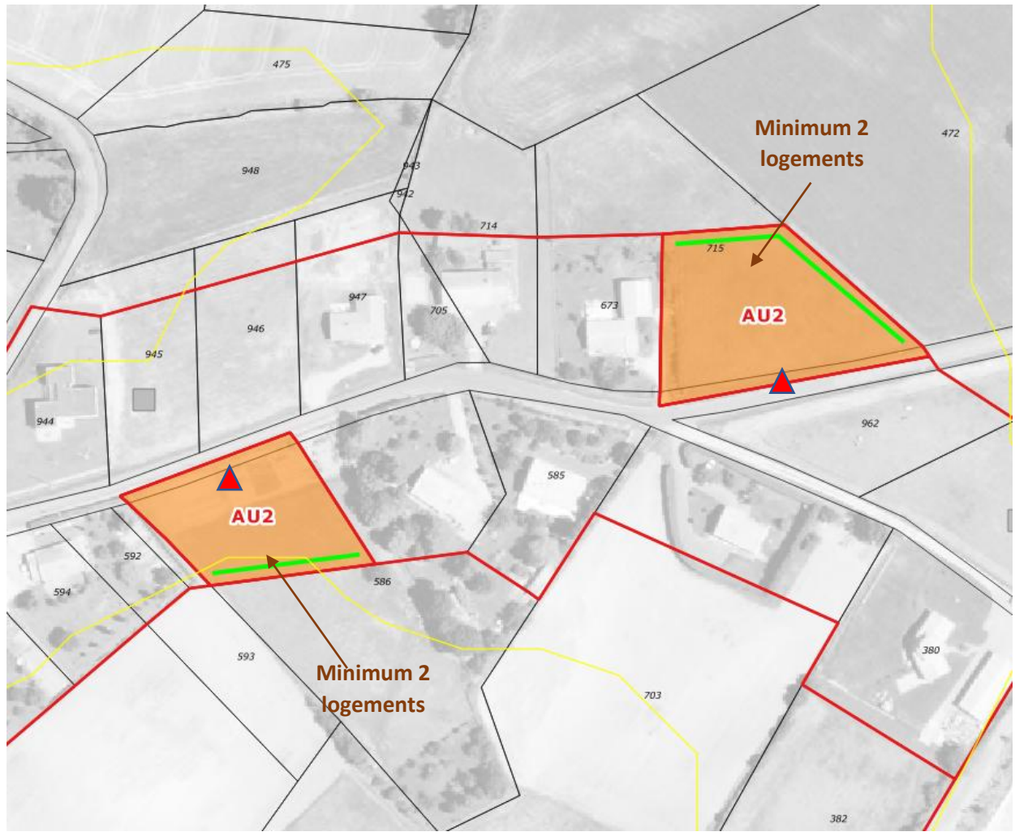
Le développement des zones AU2

CARACTERISTIQUES DES OAP	ORIENTATIONS DETAILLEES
La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère	⇨ Les zones AU2 seront constituées d'un bâti de type pavillonnaire. ⇨ L'orientation du bâti devra être soit parallèle à la voie afin de permettre une meilleure intégration du bâti soit au Sud pour favoriser l'ensoleillement des constructions. ⇨ L'implantation en mitoyenneté est permise sur l'ensemble des lots. ⇨ Une haie champêtre sera plantée sur le fond de parcelles afin d'assurer la transition entre l'espace urbanisé et la zone agricole. ⇨ La densité de construction minimale des zones est précisée sur le schéma ci-contre.
La desserte des terrains par les voies et réseaux	⇨ Les accès regroupés seront privilégiés. ⇨ Le réseau d'eau potable est présent en limite de zones. Les lots seront raccordés au réseau d'eau potable. Sur la parcelle 715, les constructions devront prendre en compte le réseau d'eau potable qui la traverse. ⇨ Les réseaux secs sont présents en limite des zones. Les parcelles seront raccordées au réseau. ⇨ Si le secteur est desservi par un réseau d'assainissement collectif, les constructions le nécessitant devront s'y raccorder. ⇨ Les eaux pluviales seront tamponnées sur le terrain d'assiette du projet.

Parcelle 586 en partie :2260 m²

Parcelle 715 en partie :3271 m²

Principe d'aménagement des zones



Orientations d'aménagement et de programmation :

- Limite des zones
- Courbe de niveau
- Tissu urbain pavillonnaire
- Haie à créer ou à conserver
- Accès à regrouper

Le développement de la zone N3

CARACTERISTIQUES DES OAP	ORIENTATIONS DETAILLEES
La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère	⇨ La zone N3 sera composée d'un ou plusieurs bâtiments d'activités industrielle, artisanale, ou de service. ⇨ Les haies existantes sur la parcelle seront maintenues et complétées afin de masquer les bâtiments d'activités.
La desserte des terrains par les voies et réseaux	⇨ L'accès à la zone devra se faire par l'accès déjà existant.

Parcelle 465 en partie :1645 m²

Parcelle 916 en partie :130 m²

Principe d'aménagement des zones

Orientations d'aménagement et de programmation :

- Limite des zones
- Zone N3
- Courbes de niveau
- Haie à créer ou à conserver
- Accès depuis le chemin existant uniquement

Le développement de la zone Npa

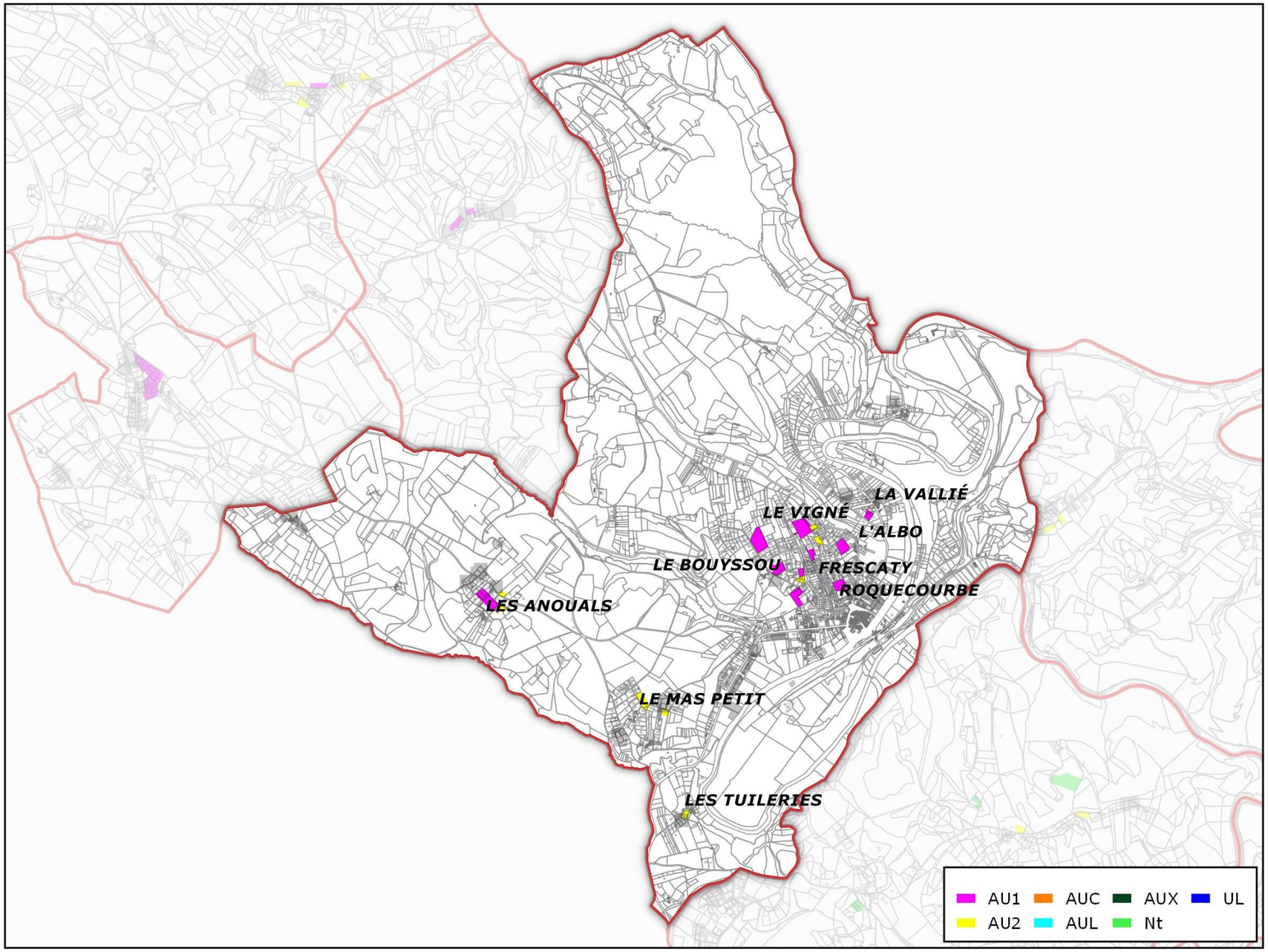
CARACTERISTIQUES DES OAP	ORIENTATIONS DETAILLEES
La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère	⇨ La zone Npa sera composée de bâtiments liés à la mise valeur du château de Montfa (stockage de matériel, activités et commerces liés à la réception des visiteurs, expositions). ⇨ Les constructions devront respecter le caractère patrimonial des lieux en employant des matériaux d'aspect similaire à l'existant (pierre ou effet pierre, enduits couleurs pierre, etc) ou bien des matériaux naturels s'intégrant bien au paysage et au site (bois). ⇨ Les boisements existants devront être préservés autant que faire se peut. ⇨ Les constructions devront rester mesurées pour garantir une préservation de la perspective monumentale du château de Montfa.
La desserte des terrains par les voies et réseaux	⇨ La zone de stationnement existante et le chemin d'accès pourront être améliorés et aménagés afin d'accueillir le public et les bénévoles dans de bonnes conditions. ⇨ Les réseaux secs sont présents à environ 450 mètres au niveau du lieu-dit Boudet. ⇨ Le réseau d'eau potable est présent à environ 450 mètres au niveau du lieu-dit Boudet. ⇨ Si le secteur est desservi par un réseau d'assainissement collectif, les constructions le nécessitant devront s'y raccorder. A défaut, les constructions nécessitant un réseau d'assainissement devront disposer d'un dispositif d'assainissement autonome.

Principe d'aménagement de la zone

Orientations d'aménagement et de programmation :

- Limite des zones
- Courbe de niveau
- Zone de mise en valeur patrimoniale
- Boisements à conserver

COMMUNE DE ROQUECOURBE



Le développement de la zone AU1(parcelles 226 en partie, 227, 228, 262) : 12048 m²

CARACTERISTIQUES DES OAP	ORIENTATIONS DETAILLEES
La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère	⇨ La zone AU1 sera composée d'un bâti de type pavillonnaire. ⇨ L'orientation du bâti devra être soit parallèle aux voies d'accès à créer afin de permettre une meilleure intégration du bâti soit au Sud afin de favoriser l'ensoleillement des constructions. ⇨ L'implantation en mitoyenneté est permise sur l'ensemble des lots. ⇨ Les lots devront globalement présenter une largeur sur rue inférieure à leur profondeur. ⇨ La densité de construction doit permettre la réalisation de minimum 12 logements.
La desserte des terrains par les voies et réseaux	⇨ Une liaison viaire est à aménager. La voirie sera de gabarit suffisant pour un accès à double-sens. La voirie interne devra s'inspirer des coupes de voiries n°1, 2 et 3. ⇨ La voie devra permettre une circulation à double sens et d'un traitement des abords qualitatif. ⇨ Les réseaux secs sont présents au niveau de la voie communale au Sud. Celui-ci devra être étendu à l'intérieur de la zone AU1 de façon à desservir l'intégralité des lots. ⇨ Le réseau d'eau potable devra être étendu sous la voie à créer pour desservir la zone. ⇨ Si le secteur est desservi par un réseau d'assainissement collectif, les constructions le nécessitant devront s'y raccorder. ⇨ Afin de limiter les débits évacués dans les fossés, les eaux pluviales seront tamponnées sur le terrain d'assiette du projet.

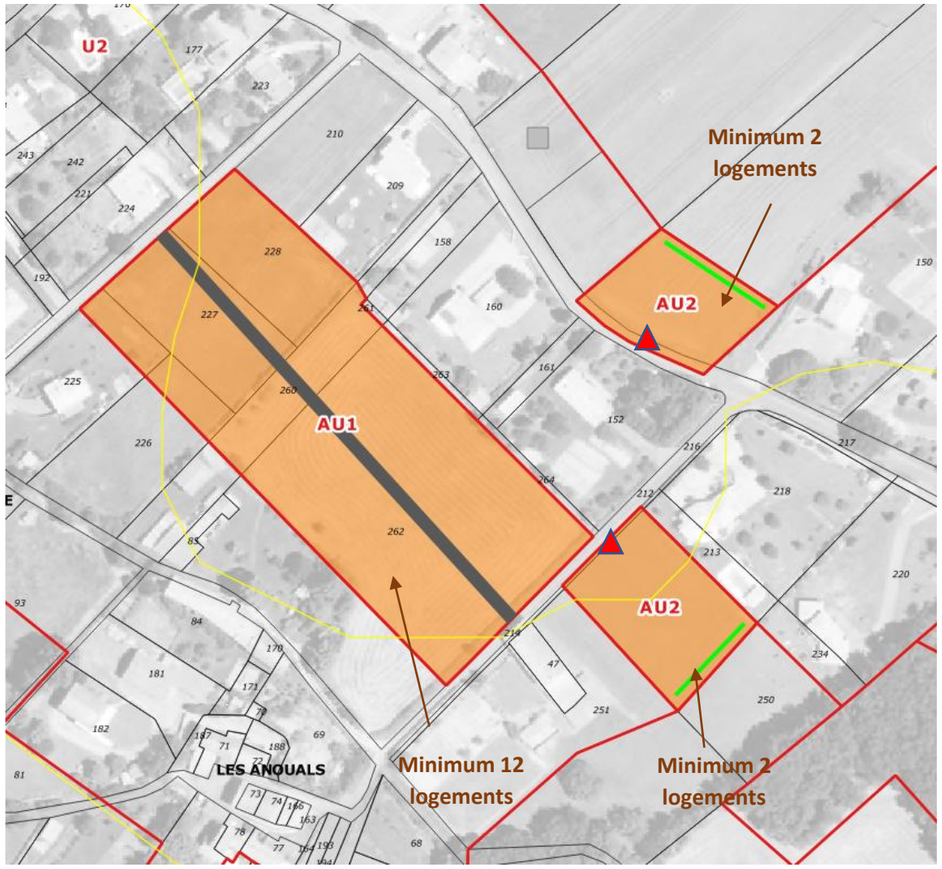
Le développement des zones AU2

CARACTERISTIQUES DES OAP	ORIENTATIONS DETAILLEES
La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère	⇨ Les zones seront constituées d'un bâti de type pavillonnaire. ⇨ L'orientation du bâti devra être soit parallèle à la voie afin de permettre une meilleure intégration du bâti soit au Sud pour favoriser l'ensoleillement des constructions. ⇨ L'implantation en mitoyenneté est permise sur l'ensemble des lots. ⇨ La densité de construction minimale des zones est précisée sur le schéma ci-contre.
La desserte des terrains par les voies et réseaux	⇨ Les accès regroupés seront privilégiés. ⇨ Le réseau d'eau potable est présent en limite de zones. Les lots seront raccordés au réseau d'eau potable. ⇨ Les réseaux secs sont présents en limite des zones. Les parcelles seront raccordées au réseau. ⇨ Si le secteur est desservi par un réseau d'assainissement collectif, les constructions le nécessitant devront s'y raccorder. ⇨ Les eaux pluviales seront tamponnées sur le terrain d'assiette du projet.

Parcelle 151 en partie : 1698 m²

Parcelle 250 en partie : 2129 m²

Principe d'aménagement de la zone



Orientations d'aménagement et de programmation :

- Limite des zones
- Tissu urbain pavillonnaire
- Voie à créer
- Courbe de niveau
- Haie à créer ou à conserver
- Accès à regrouper

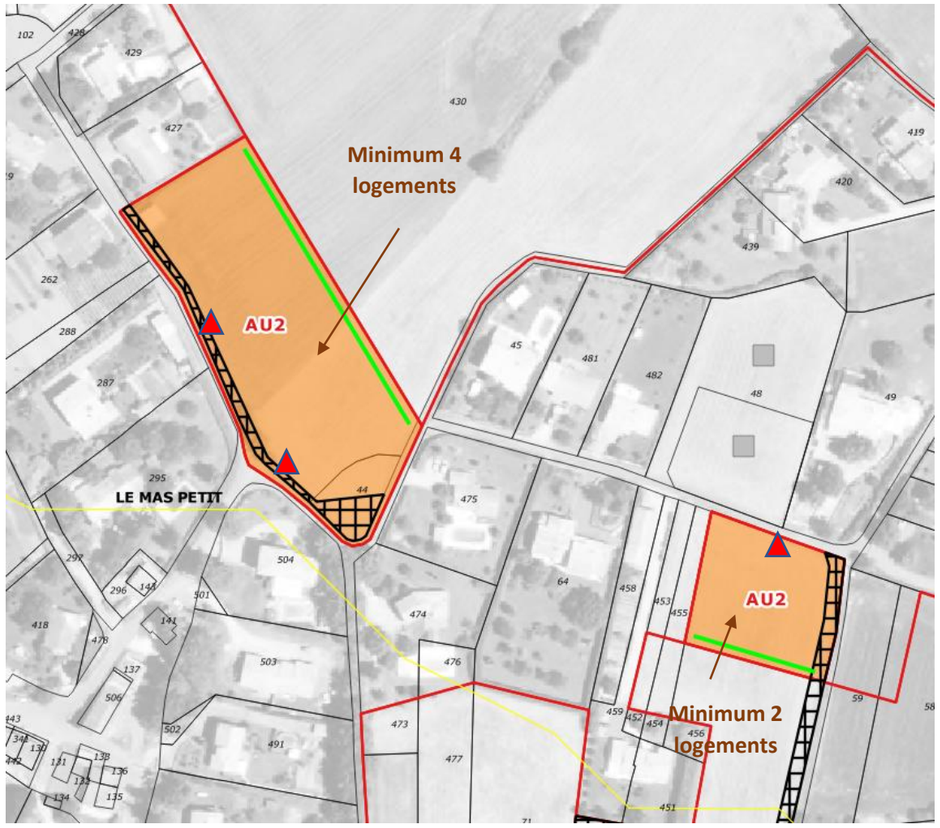
Le développement des zones AU2 (Parcelle 457 en partie) : 2081 m²

CARACTERISTIQUES DES OAP	ORIENTATIONS DETAILLEES
La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère	⇨ La zone sera constituée d'un bâti de type pavillonnaire. ⇨ L'orientation du bâti devra être soit parallèle à la voie afin de permettre une meilleure intégration du bâti soit au Sud pour favoriser l'ensoleillement des constructions. ⇨ L'implantation en mitoyenneté est permise sur l'ensemble des lots. ⇨ La densité de construction minimale est précisée sur le schéma ci-contre
La desserte des terrains par les voies et réseaux	⇨ Les accès regroupés seront privilégiés. ⇨ Le réseau d'eau potable est présent en limite de zones. Les lots seront raccordés au réseau d'eau potable. ⇨ Les réseaux secs sont présents en limite des zones AU2. Les parcelles seront raccordées au réseau. ⇨ Si le secteur est desservi par un réseau d'assainissement collectif, les constructions le nécessitant devront s'y raccorder. ⇨ Les eaux pluviales seront tamponnées sur le terrain d'assiette du projet.

(Parcelle 457 en partie) : 2081 m²

(Parcelle 430 en partie) : 5762 m²

Principe d'aménagement de la zone



Orientations d'aménagement et de programmation :

Limite des zones

Tissu urbain pavillonnaire

Courbe de niveau

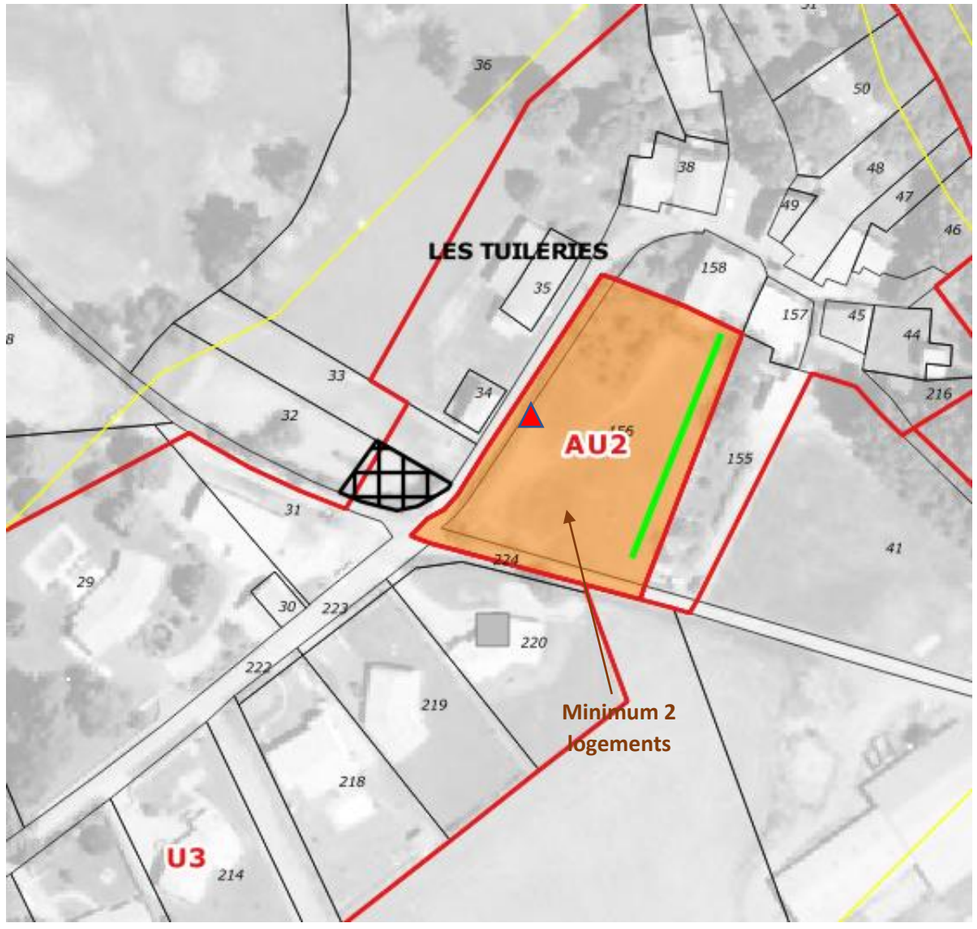
Haie à créer ou à conserver

Accès à regrouper

Le développement de la zone AU2 (parcelle 156) : 2556 m²

CARACTERISTIQUES DES OAP	ORIENTATIONS DETAILLEES
La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère	⇨ La zone AU2 sera constituée d'un bâti de type pavillonnaire. ⇨ L'orientation du bâti devra être soit parallèle à la voie afin de permettre une meilleure intégration du bâti soit au Sud pour favoriser l'ensoleillement des constructions. ⇨ L'implantation en mitoyenneté est permise sur l'ensemble des lots. ⇨ La densité de construction doit permettre la réalisation de minimum 2 logements. ⇨ La haie champêtre sera créée en limite Est de la zone AU2 afin de favoriser l'intégration paysagère des constructions et créer une transition avec l'espace agricole.
La desserte des terrains par les voies et réseaux	⇨ La voie existante assurera la desserte des lots. Les accès regroupés seront privilégiés. ⇨ Le réseau d'eau potable est présent en limite de zones. Les lots seront raccordés au réseau d'eau potable. ⇨ Les réseaux secs sont présents en limite de la zone AU2. Les parcelles seront raccordées au réseau. ⇨ Si le secteur est desservi par un réseau d'assainissement collectif, les constructions le nécessitant devront s'y raccorder. ⇨ Les eaux pluviales seront tamponnées sur le terrain d'assiette du projet.

Principe d'aménagement de la zone



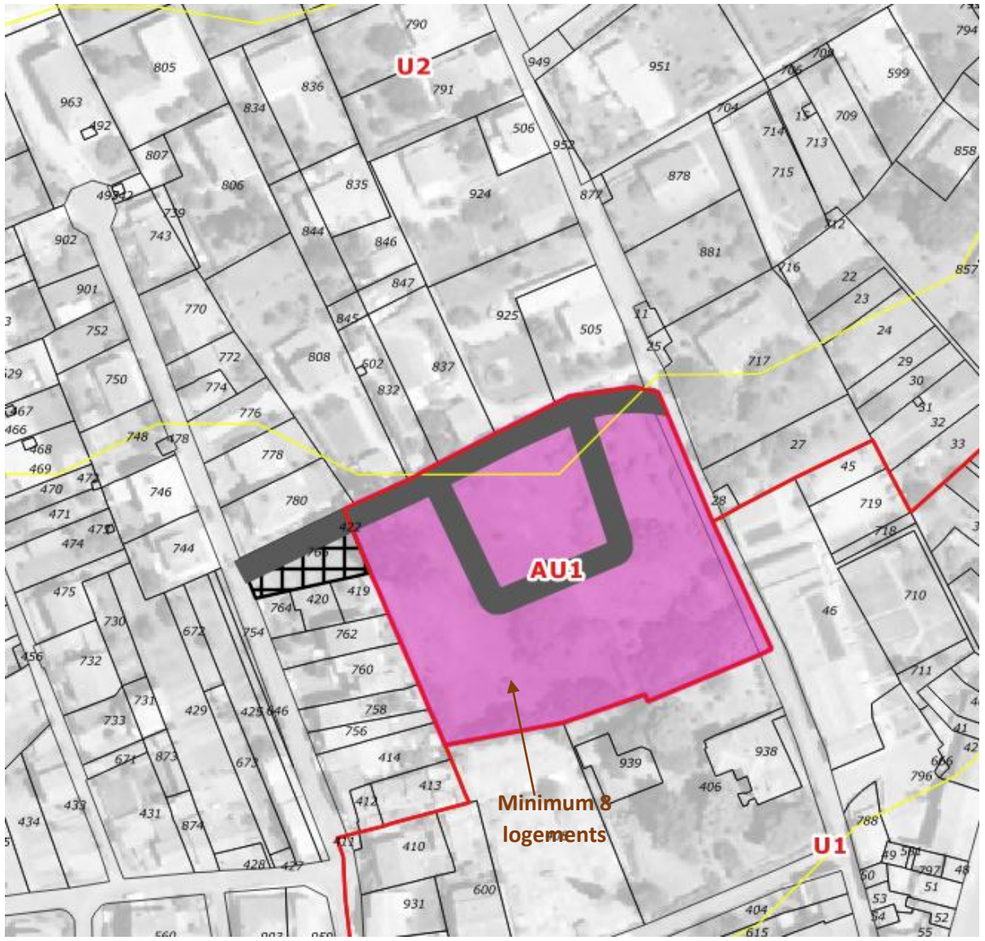
Orientations d'aménagement et de programmation :

- Limite des zones
- Courbe de niveau
- Tissu urbain pavillonnaire
- Haie à créer ou à conserver
- Accès à regrouper

Le développement de la zone AU1 (parcelle 407) : 6072 m²

CARACTERISTIQUES DES OAP	ORIENTATIONS DETAILLEES
La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère	⇨ La zone AU1 sera composée d'un bâti de type pavillonnaire et d'un petit collectif. ⇨ L'orientation du bâti devra être soit parallèle aux voies d'accès à créer afin de permettre une meilleure intégration du bâti soit au Sud afin de favoriser l'ensoleillement des constructions. ⇨ L'implantation en mitoyenneté est permise sur l'ensemble des lots. ⇨ Les lots devront globalement présenter une largeur sur rue inférieure à leur profondeur. ⇨ La densité de construction doit permettre la réalisation de minimum 2 logements de type pavillonnaire et de minimum 6 logements groupés.
La desserte des terrains par les voies et réseaux	⇨ Une liaison viaire est à mettre en place pour desservir les parcelles. Cette voie sera organisée autour d'un espace public central aménagée avec des espaces de stationnements. ⇨ La voie devra permettre une circulation à double sens et s'inspirera des coupes schématiques n°1, 2 et 3. ⇨ Le réseau d'eau potable devra être étendu sous la voie à créer pour desservir la zone AU1. ⇨ Les réseaux secs sont présents au niveau de la voie communale. Celui-ci devra être étendu à l'intérieur de de la zone AU1 de façon à desservir l'intégralité des lots. ⇨ Si le secteur est desservi par un réseau d'assainissement collectif, les constructions le nécessitant devront s'y raccorder. ⇨ Les eaux pluviales seront tamponnées sur le terrain d'assiette du projet.

Principe d'aménagement de la zone



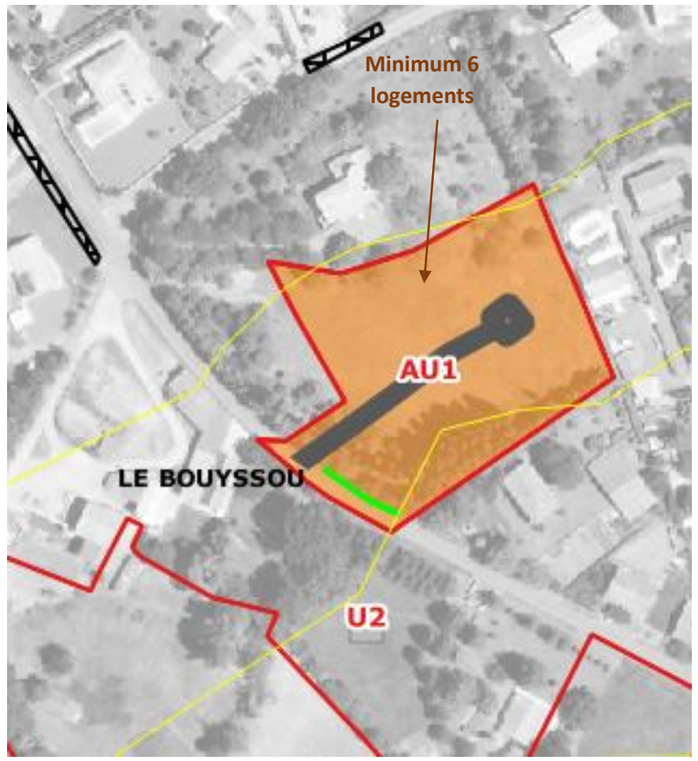
Orientations d'aménagement et de programmation :

- Limite des zones
- Courbe de niveau
- Tissu urbain pavillonnaire et/ou groupé
- Voie à créer

Le développement de la zone AU1 (parcelle 1110 en partie) : 6217 m²

CARACTERISTIQUES DES OAP	ORIENTATIONS DETAILLEES
La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère	⇨ La zone AU1 sera composée d'un bâti de type pavillonnaire. ⇨ L'orientation du bâti devra être soit parallèle aux voies d'accès à créer afin de permettre une meilleure intégration du bâti soit au Sud afin de favoriser l'ensoleillement des constructions. ⇨ L'implantation en mitoyenneté est permise sur l'ensemble des lots. ⇨ Les lots devront globalement présenter une largeur sur rue inférieure à leur profondeur. ⇨ La densité minimale de La densité de construction doit permettre la réalisation de minimum 6 logements. ⇨ La haie champêtre sera créée en limite Ouest de la zone AU1 afin de favoriser l'intégration paysagère des constructions.
La desserte des terrains par les voies et réseaux	⇨ Une liaison viaire est à mettre en place pour desservir les parcelles à l'intérieur de la zone de la zone. Le fond de la voie sera aménagé d'une palette de retournement. ⇨ La voie devra permettre une circulation à double sens et s'inspirera des coupes schématiques n°4 ou 5. ⇨ Le réseau d'eau potable devra être étendu sous la voie à créer pour desservir la zone AU1. ⇨ Les réseaux secs sont présents au niveau de la voie existante. Celui-ci devra être étendu à l'intérieur de de la zone AU1 de façon à desservir l'intégralité des lots. ⇨ Si le secteur est desservi par un réseau d'assainissement collectif, les constructions le nécessitant devront s'y raccorder. ⇨ Les eaux pluviales seront tamponnées sur le terrain d'assiette du projet.

Principe d'aménagement de la zone



Orientations d'aménagement et de programmation :

Limite des zones

Courbe de niveau

Tissu urbain pavillonnaire

Haie à créer ou à conserver

Voie à créer

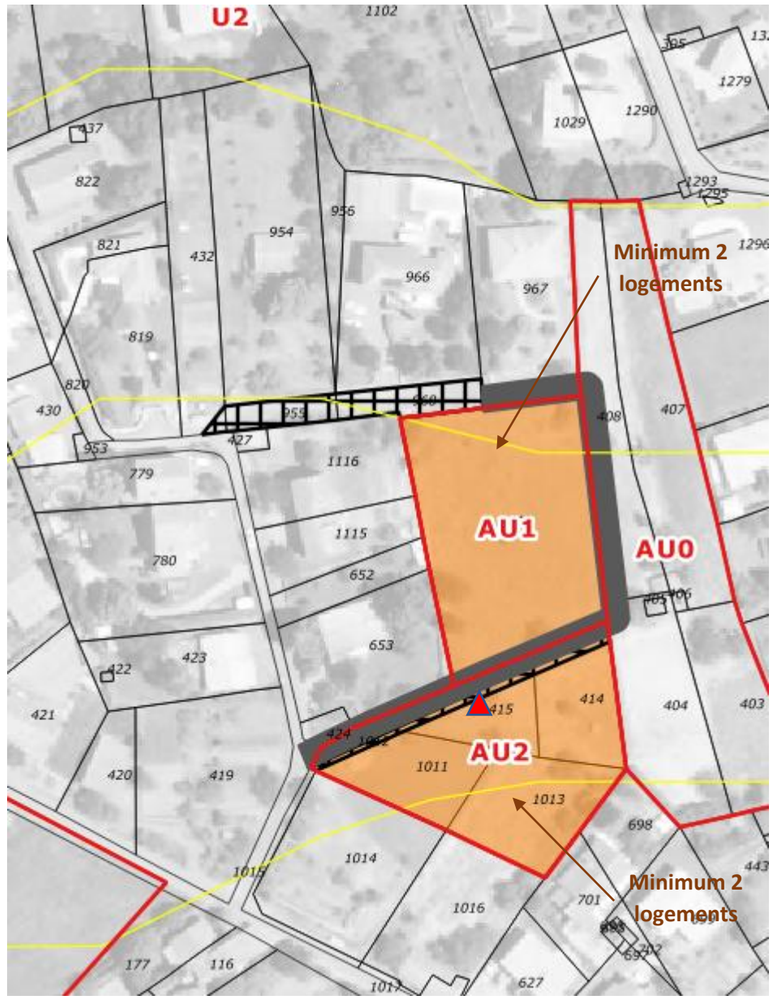
Le développement de la zone AU1 (parcelles 413) : 2243 m²

CARACTERISTIQUES DES OAP	ORIENTATIONS DETAILLEES
La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère	⇨ La zone AU1 sera composée d'un bâti de type pavillonnaire et ou petit collectif. ⇨ L'orientation du bâti devra être soit parallèle aux voies d'accès à créer afin de permettre une meilleure intégration du bâti soit au Sud afin de favoriser l'ensoleillement des constructions. ⇨ L'implantation en mitoyenneté est permise sur l'ensemble des lots. ⇨ La densité de construction doit permettre la réalisation de minimum 2 logements.
La desserte des terrains par les voies et réseaux	⇨ Une liaison viaire est à mettre en place pour desservir les parcelles à l'intérieur de la zone. La voie permettra une circulation à double sens et s'inspirera des coupes schématiques n°4 et 5. ⇨ Un cheminement doux sera également aménagé sur la partie Sud de la zone afin de relier le lotissement au centre bourg. ⇨ Le réseau d'eau potable devra être étendu sous la voie à créer pour desservir la zone AU1. ⇨ Les réseaux secs sont présents au niveau de la voie communale. Celui-ci devra être étendu à l'intérieur de la zone AU1 de façon à desservir l'intégralité des lots. ⇨ Si le secteur est desservi par un réseau d'assainissement collectif, les constructions le nécessitant devront s'y raccorder. ⇨ Les eaux pluviales seront tamponnées sur le terrain d'assiette du projet.

Le développement de la zone AU2 (parcelle 414, 415 1011 et 1013) : 2256 m²

CARACTERISTIQUES DES OAP	ORIENTATIONS DETAILLEES
La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère	⇨ La zone AU2 sera constituée d'un bâti de type pavillonnaire. ⇨ L'orientation du bâti devra être soit parallèle à la voie afin de permettre une meilleure intégration du bâti soit au Sud pour favoriser l'ensoleillement des constructions. ⇨ L'implantation en mitoyenneté est permise sur l'ensemble des lots. ⇨ La densité de construction minimale des zones est précisée sur le schéma ci-contre.
La desserte des terrains par les voies et réseaux	⇨ Les accès regroupés seront privilégiés. ⇨ Le réseau d'eau potable est présent en limite de la zone AU2. Les lots seront raccordés au réseau d'eau potable. ⇨ Les réseaux secs sont présents en limite de la zone AU2. Les parcelles seront raccordées au réseau. ⇨ Si le secteur est desservi par un réseau d'assainissement collectif, les constructions le nécessitant devront s'y raccorder. ⇨ Les eaux pluviales seront tamponnées sur le terrain d'assiette du projet.

Principe d'aménagement de la zone



Orientations d'aménagement et de programmation :

Limite des zones

Courbe de niveau

Accès à regrouper

Tissu urbain pavillonnaire

Voie à créer

Le développement de la zone AU1 (parcelle 1223) : 3297 m²

CARACTERISTIQUES DES OAP	ORIENTATIONS DETAILLEES
La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère	⇨ La zone AU1 sera composée d'un bâti de type pavillonnaire et ou petit collectif. ⇨ L'orientation du bâti devra être soit parallèle aux voies d'accès à créer afin de permettre une meilleure intégration du bâti ou être orienté au Sud. ⇨ L'implantation en mitoyenneté est permise sur l'ensemble des lots. ⇨ La densité de construction doit permettre la réalisation de minimum 3 logements.
La desserte des terrains par les voies et réseaux	⇨ Une liaison viaire à aménager permettra de desservir les parcelles à bâtir de part et d'autre. Celle-ci sera de gabarit suffisant afin d'assurer un double-sens de circulation. Une palette de retournement en fond d'impasse permettra de faciliter l'accès pour les services publics. ⇨ L'aménagement de la voirie devra s'inspirer des coupes n°4 et 5. ⇨ Les réseaux secs sont présents au niveau de la voie communale. Celui-ci devra être étendu sous la voie à créer de façon à desservir l'intégralité des lots. ⇨ Le réseau d'eau potable est présent en limite Nord de la parcelle et devra être étendu sous la voie à créer. ⇨ Si le secteur est desservi par un réseau d'assainissement collectif, les constructions le nécessitant devront s'y raccorder. ⇨ Les eaux pluviales seront tamponnées le terrain d'assiette de projet afin de limiter les débits évacués dans les fossés.

Le développement de la zone AU2 (parcelle 1082) : 2569 m²

CARACTERISTIQUES DES OAP	ORIENTATIONS DETAILLEES
La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère	⇨ La zone AU2 sera constituée d'un bâti de type pavillonnaire. ⇨ L'orientation du bâti devra être soit parallèle à la voie afin de permettre une meilleure intégration du bâti soit au Sud pour favoriser l'ensoleillement des constructions. ⇨ L'implantation en mitoyenneté est permise sur l'ensemble des lots. ⇨ La densité de construction doit permettre la réalisation de minimum 2 logements.
La desserte des terrains par les voies et réseaux	⇨ Les accès regroupés seront privilégiés. ⇨ Le réseau d'eau potable est présent en limite de la zone AU2. Les lots seront raccordés au réseau d'eau potable. ⇨ Les réseaux secs sont présents en limite de la zone AU2. Les parcelles seront raccordées au réseau. ⇨ Si le secteur est desservi par un réseau d'assainissement collectif, les constructions le nécessitant devront s'y raccorder. ⇨ Les eaux pluviales seront tamponnées sur le terrain d'assiette du projet.

Principe d'aménagement de la zone

Orientations d'aménagement et de programmation :

Limite des zones

Courbe de niveau

Tissu urbain pavillonnaire

Accès à regrouper

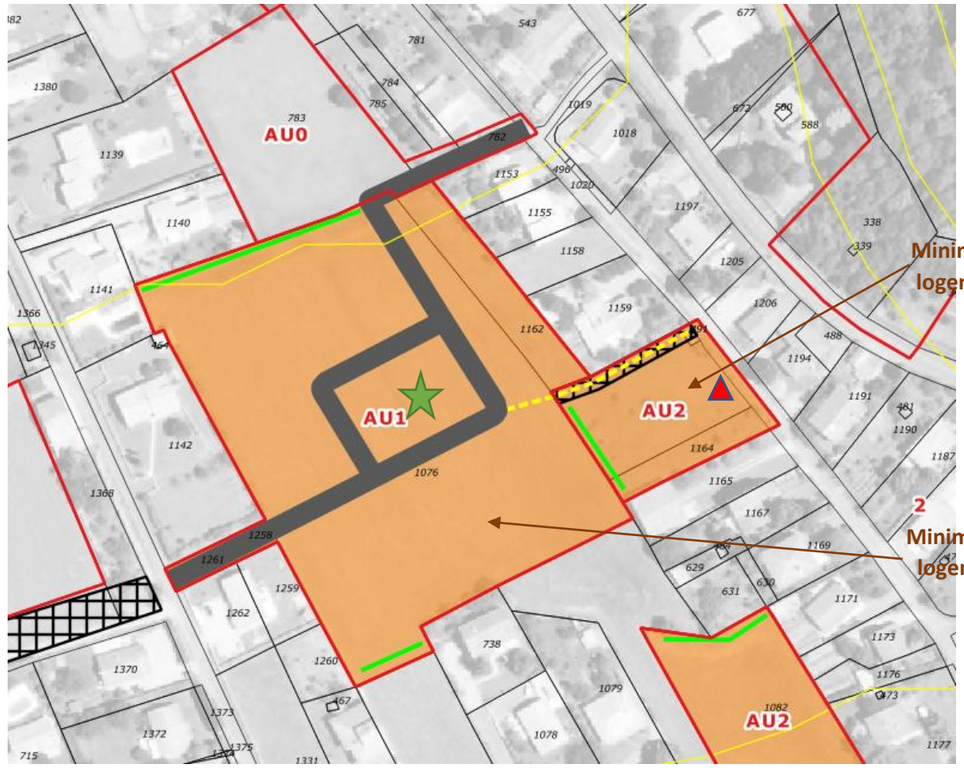
Le développement de la zone AU1 (parcelles 1076 et 1162 en partie) : 13321 m²

CARACTERISTIQUES DES OAP	ORIENTATIONS DETAILLEES
La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère	⇨ La zone AU1 sera composée d'un bâti de type pavillonnaire. ⇨ L'orientation du bâti devra être soit parallèle aux voies d'accès à créer afin de permettre une meilleure intégration du bâti soit au Sud afin de favoriser l'ensoleillement des constructions. ⇨ Les lots devront globalement présenter une largeur sur rue inférieure à leur profondeur. ⇨ L'implantation en mitoyenneté est permise sur l'ensemble des lots. ⇨ La densité de construction doit permettre la réalisation de minimum 10 logements.
La desserte des terrains par les voies et réseaux	⇨ Une liaison viaire est à mettre en place pour desservir les parcelles à bâtir de manière à éviter la création d'impasse. La voirie interne s'organisera autour d'un espace public central aménagé et comprenant des espaces de stationnement. La voie devra permettre une circulation à double sens et l'aménagement de celle-ci s'inspirera des coupes schématiques n°1, 2 et 3. ⇨ Un cheminement piéton assurera la liaison vers le centre du bourg. ⇨ Le réseau d'eau potable devra être étendu sous la voie à créer pour desservir la zone. ⇨ Les réseaux secs sont présents en limite de zone. Ils devront être étendu à l'intérieur de zone AU1 de façon à desservir l'intégralité des lots. ⇨ Si le secteur est desservi par un réseau d'assainissement collectif, les constructions le nécessitant devront s'y raccorder. ⇨ Les eaux pluviales seront tamponnées sur le terrain d'assiette du projet permettant de limiter les débits évacués dans les fossés.

Le développement de la zone AU2 (parcelles 1162 et 1164 en partie) : 2069 m²

CARACTERISTIQUES DES OAP	ORIENTATIONS DETAILLEES
La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère	⇨ La zone AU2 sera constituée d'un bâti de type pavillonnaire. ⇨ L'orientation du bâti devra être soit parallèle à la voie afin de permettre une meilleure intégration du bâti soit au Sud pour favoriser l'ensoleillement des constructions. ⇨ L'implantation en mitoyenneté est permise sur l'ensemble des lots. ⇨ La densité de construction doit permettre la réalisation de minimum 2 logements.
La desserte des terrains par les voies et réseaux	⇨ Les accès regroupés seront privilégiés. ⇨ Le réseau d'eau potable est présent en limite de la zone AU2. Les lots seront raccordés au réseau d'eau potable. ⇨ Les réseaux secs sont présents en limite de la zone AU2. Les parcelles seront raccordées au réseau. ⇨ Si le secteur est desservi par un réseau d'assainissement collectif, les constructions le nécessitant devront s'y raccorder. ⇨ Les eaux pluviales seront tamponnées sur le terrain d'assiette du projet.

Principe d'aménagement de la zone



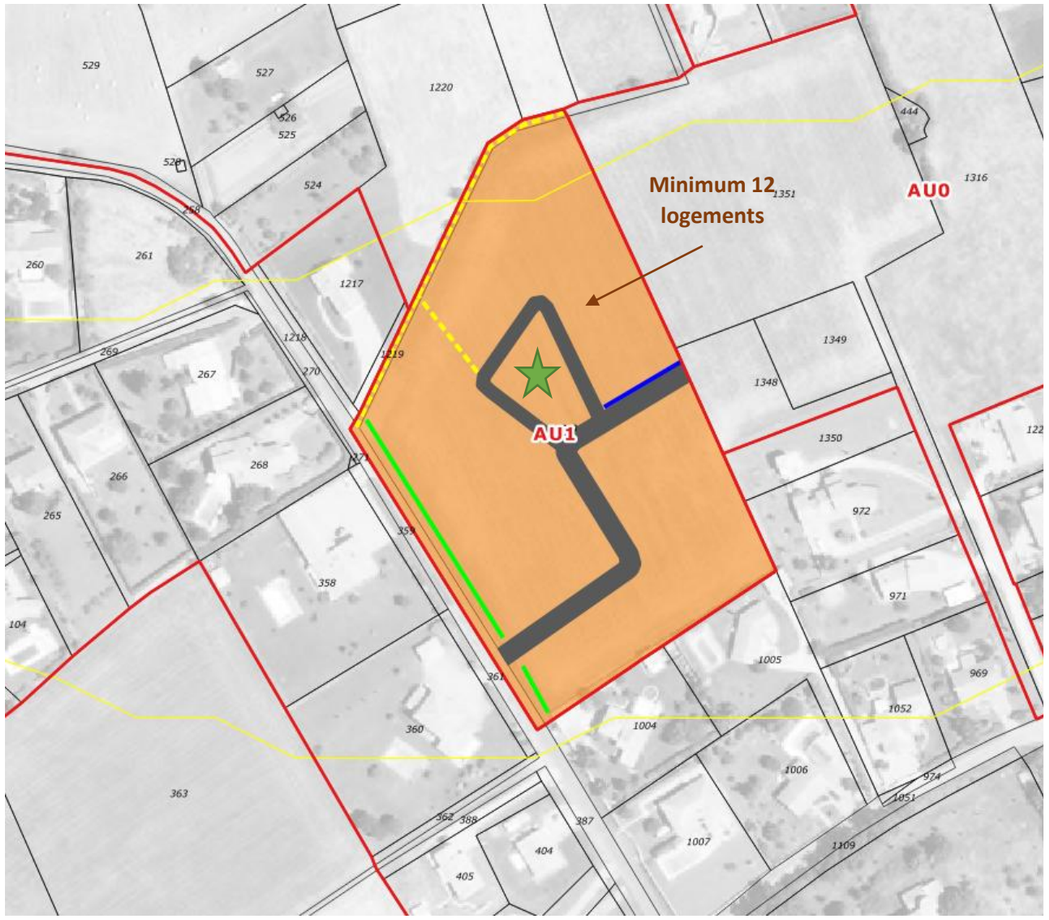
Orientations d'aménagement et de programmation :

- Limite des zones
- Tissu urbain pavillonnaire
- Voie à créer
- Courbe de niveau
- Liaison piétonne à créer
- Accès à regrouper
- Espace public à créer

Le développement de la zone AU1(parcelle 703) : 14123 m²

CARACTERISTIQUES DES OAP	ORIENTATIONS DETAILLEES
La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère	⇨ La zone AU1 sera composée d'un bâti de type pavillonnaire et /ou d'un petit collectif. ⇨ L'orientation du bâti devra être soit parallèle aux voies d'accès à créer ou au Sud afin de permettre une meilleure intégration du bâti. ⇨ L'implantation en mitoyenneté est permise sur l'ensemble des lots. ⇨ Les lots devront globalement présenter une largeur sur rue inférieure à leur profondeur. ⇨ La densité de construction doit permettre la réalisation de minimum 12 logements. ⇨ Une haie champêtre en bordure de la RD et du chemin rural assurera l'intégration paysagère ⇨ Un espace public sera aménagé au centre de la zone permettant ainsi de renforcer l'attractivité, l'intégration paysagère du lotissement et de répondre au besoin en stationnement.
La desserte des terrains par les voies et réseaux	⇨ Une liaison viaire à aménager permettra de desservir les parcelles à bâtir. Celle-ci sera de gabarit suffisant afin d'assurer un double-sens de circulation. ⇨ L'aménagement de la voirie devra s'inspirer des coupes n°1, 2 et 3. ⇨ Les réseaux secs sont présents au niveau de la voie communale. Celui-ci devra être étendu sous la voie à créer de façon à desservir l'intégralité des lots. ⇨ Le réseau d'eau potable est présent en limite de parcelle et devra être étendu sous la voie à créer. ⇨ Si le secteur est desservi par un réseau d'assainissement collectif, les constructions le nécessitant devront s'y raccorder. ⇨ Les eaux pluviales seront tamponnées par une noue paysagère implantée le long de la voie à créer.

Principe d'aménagement de la zone



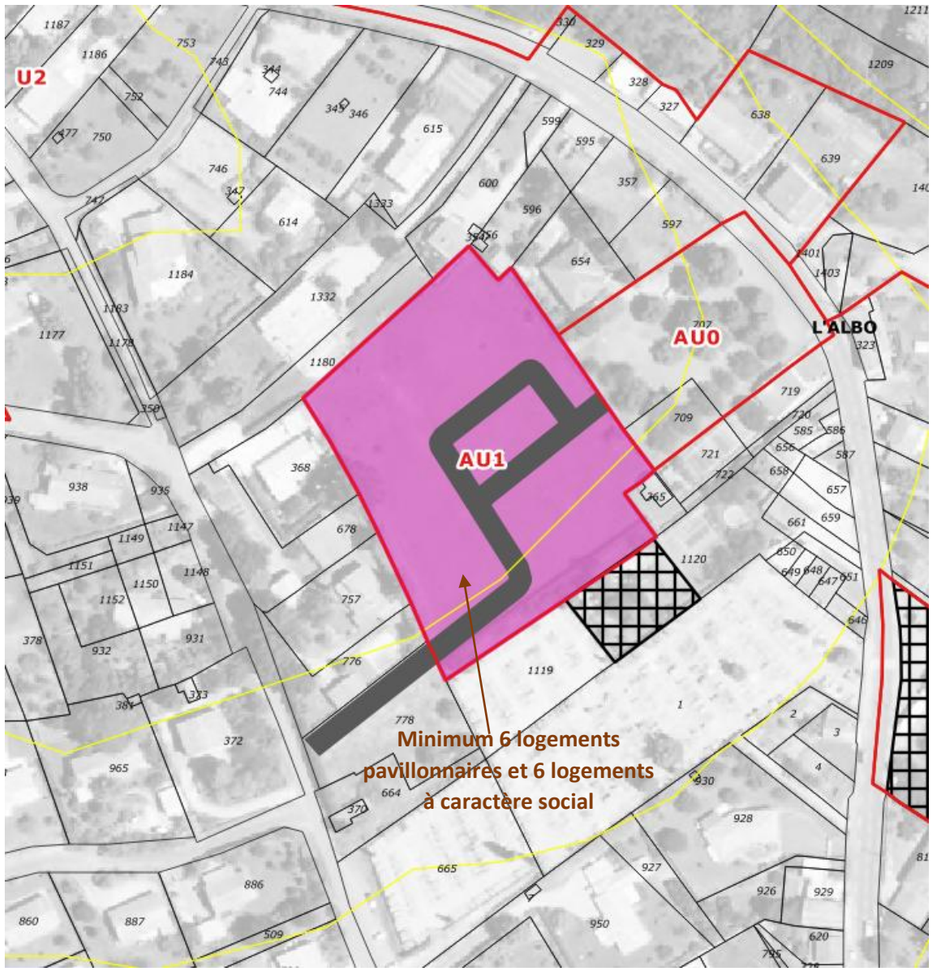
Orientations d'aménagement et de programmation :

- Limite des zones
- Courbe de niveau
- Tissu urbain pavillonnaire
- Haie à créer ou à conserver
- Voie à créer
- Noues paysagères
- Liaison piétonne à créer
- Espace public à créer

Le développement de la zone AU1 (parcelles 366, 709 et 707 en parties) : 6954 m²

CARACTERISTIQUES DES OAP	ORIENTATIONS DETAILLEES
La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère	⇨ La zone AU1 sera composée d'un bâti de type pavillonnaire et d'un petit collectif. ⇨ L'orientation du bâti devra être soit parallèle aux voies d'accès à créer afin de permettre une meilleure intégration du bâti soit au Sud afin de favoriser l'ensoleillement des constructions. ⇨ L'implantation en mitoyenneté est permise sur l'ensemble des lots. ⇨ Les lots devront globalement présenter une largeur sur rue inférieure à leur profondeur. ⇨ La densité de construction doit permettre la réalisation de minimum 6 logements de type pavillonnaire et de minimum 6 logements groupés.
La desserte des terrains par les voies et réseaux	⇨ Une liaison viaire est à mettre en place pour desservir les parcelles situées sur la partie Ouest de la zone. Cette voie sera organisée autour d'un espace public central aménagée avec possibilités d'espaces de stationnements. ⇨ La voie devra permettre une circulation à double sens et s'inspirera des coupes schématiques n°1, 2 et 3. ⇨ Le réseau d'eau potable devra être étendu sous la voie à créer pour desservir la zone AU1. ⇨ Les réseaux secs sont présents au niveau de la voie communale. Celui-ci devra être étendu à l'intérieur de la zone AU1 de façon à desservir l'intégralité des lots. ⇨ Si le secteur est desservi par un réseau d'assainissement collectif, les constructions le nécessitant devront s'y raccorder. ⇨ Les eaux pluviales seront tamponnées sur le terrain d'assiette du projet.

Principe d'aménagement de la zone



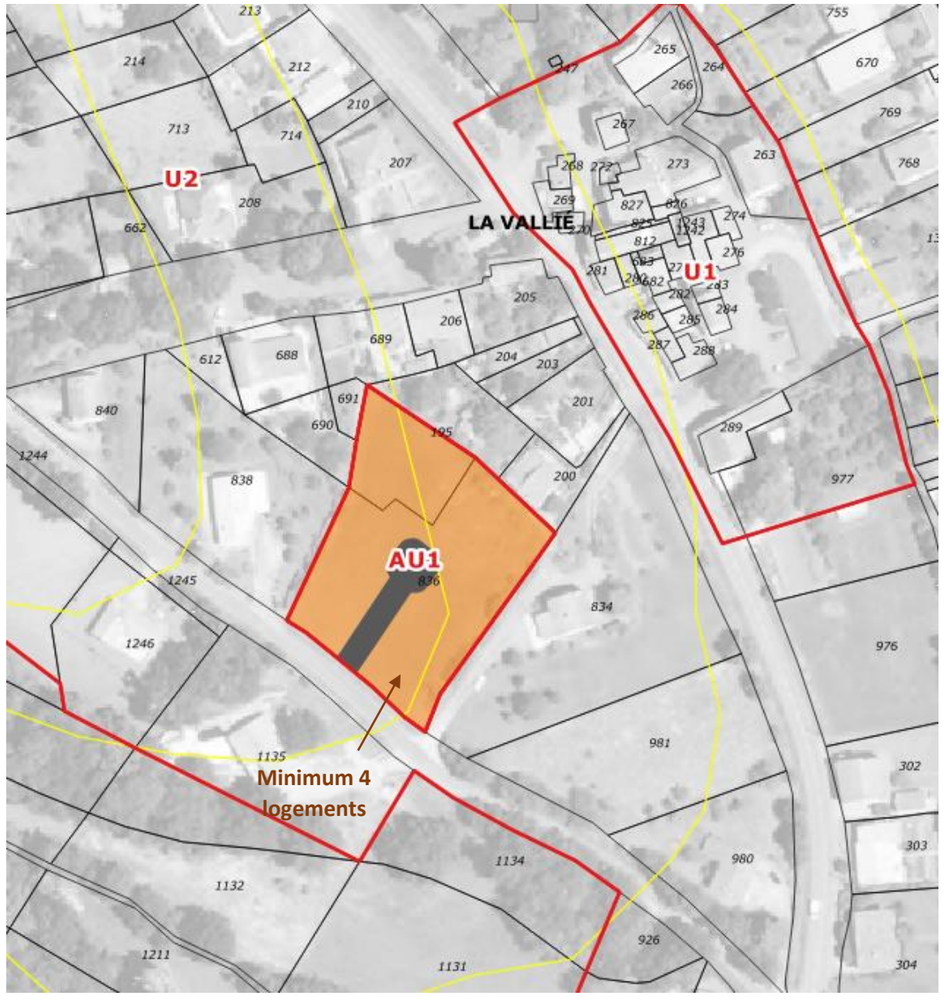
Orientations d'aménagement et de programmation :

- Limite des zones
- Courbe de niveau
- Tissu urbain pavillonnaire et petit collectif
- Voie à créer

Le développement de la zone AU1 (parcelles 836 et 195 en parties) : 3025 m²

CARACTERISTIQUES DES OAP	ORIENTATIONS DETAILLEES
La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère	⇨ La zone AU1 sera composée d'un bâti de type pavillonnaire. ⇨ L'orientation du bâti devra être soit parallèle aux voies d'accès à créer afin de permettre une meilleure intégration du bâti soit au Sud afin de favoriser l'ensoleillement des constructions. ⇨ L'implantation en mitoyenneté est permise sur l'ensemble des lots. ⇨ La densité de construction doit permettre la réalisation de minimum 4 logements.
La desserte des terrains par les voies et réseaux	⇨ Une liaison viaire est à mettre en place pour desservir les parcelles à bâtir. La fin de la voie à créer comportera une palette de retournement facilitant l'accès des services publics à l'intérieur du lotissement. La voie devra permettre une circulation à double sens et l'aménagement de celle-ci s'inspirera des coupes schématiques n°4 et 5. ⇨ Le réseau d'eau potable devra être étendu sous la voie à créer pour desservir la zone. ⇨ Si le secteur est desservi par un réseau d'assainissement collectif, les constructions le nécessitant devront s'y raccorder. ⇨ Les réseaux secs sont présents en limite de zone. Ils devront être étendu à l'intérieur de zone AU1 de façon à desservir l'intégralité des lots. ⇨ Les eaux pluviales seront tamponnées sur le terrain d'assiette du projet permettant de limiter les débits évacués dans les fossés.

Principe d'aménagement de la zone



Orientations d'aménagement et de programmation :

Limite des zones

Courbe de niveau

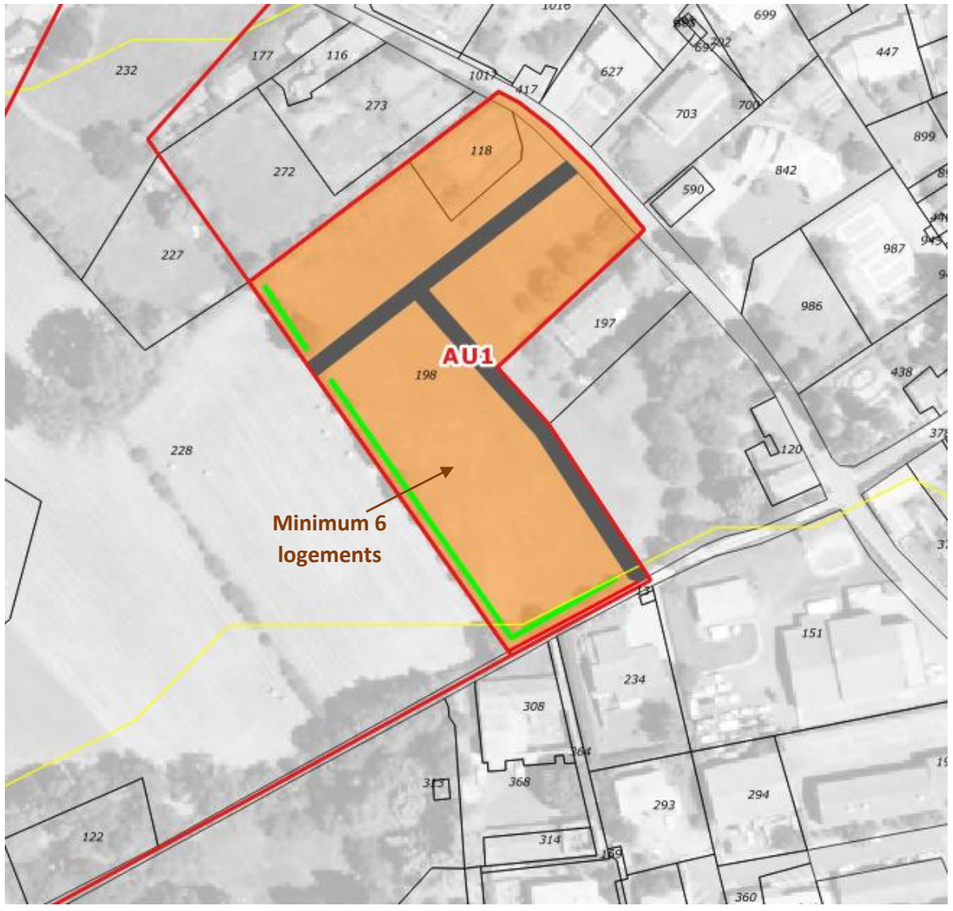
Tissu urbain pavillonnaire

Voie à créer

Le développement de la zone AU1 (parcelles 198 et 118) : 7405 m²

CARACTERISTIQUES DES OAP	ORIENTATIONS DETAILLEES
La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère	⇨ La zone AU1 sera composée d'un bâti de type pavillonnaire. ⇨ L'orientation du bâti devra être soit parallèle aux voies d'accès à créer afin de permettre une meilleure intégration du bâti soit au Sud afin de favoriser l'ensoleillement des constructions. ⇨ L'implantation en mitoyenneté est permise sur l'ensemble des lots. ⇨ La haie en place sera conservée, elle assurera la transition avec l'espace agricole. ⇨ La densité de construction doit permettre la réalisation de minimum 6 logements.
La desserte des terrains par les voies et réseaux	⇨ Une liaison viaire est à mettre en place pour desservir les parcelles à bâtir. La voie devra permettre une circulation à double sens et l'aménagement de celle-ci s'inspirera des coupes schématiques n°1 et 2. La parcelle 228 devra rester accessible par la voie du lotissement. ⇨ Le réseau d'eau potable devra être étendu sous la voie à créer pour desservir la zone. ⇨ Le secteur est en assainissement collectif. Le réseau devra permettre le raccordement de l'ensemble des lots à bâtir. ⇨ Si le secteur est desservi par un réseau d'assainissement collectif, les constructions le nécessitant devront s'y raccorder. ⇨ Les eaux pluviales seront tamponnées sur le terrain d'assiette du projet afin de limiter les débits évacués dans les fossés.

Principe d'aménagement de la zone



Orientations d'aménagement et de programmation :

Limite des zones

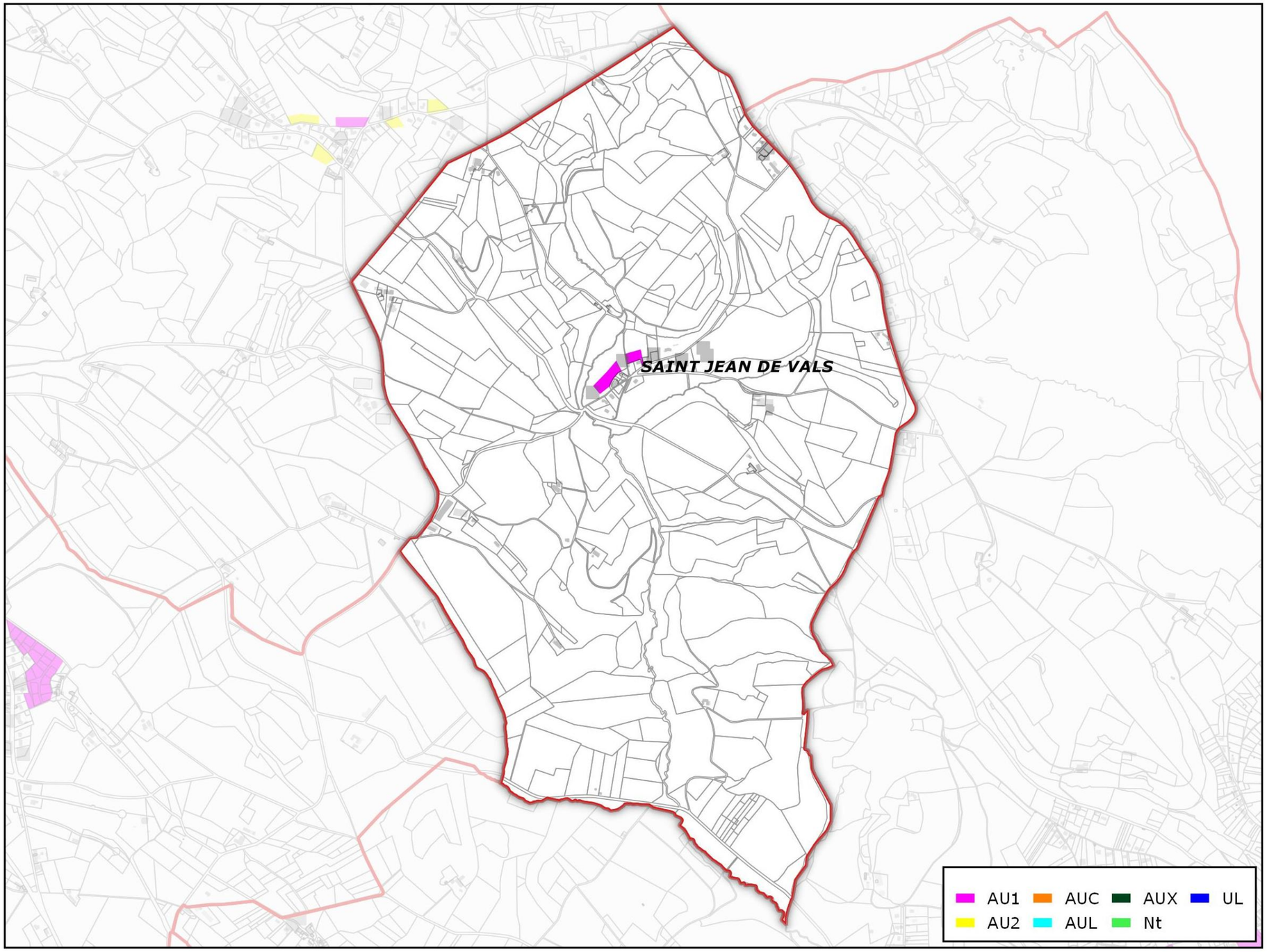
Courbe de niveau

Tissu urbain pavillonnaire

Haie à créer ou à conserver

Voie à créer

COMMUNE DE SAINT-JEAN-DE-VALS



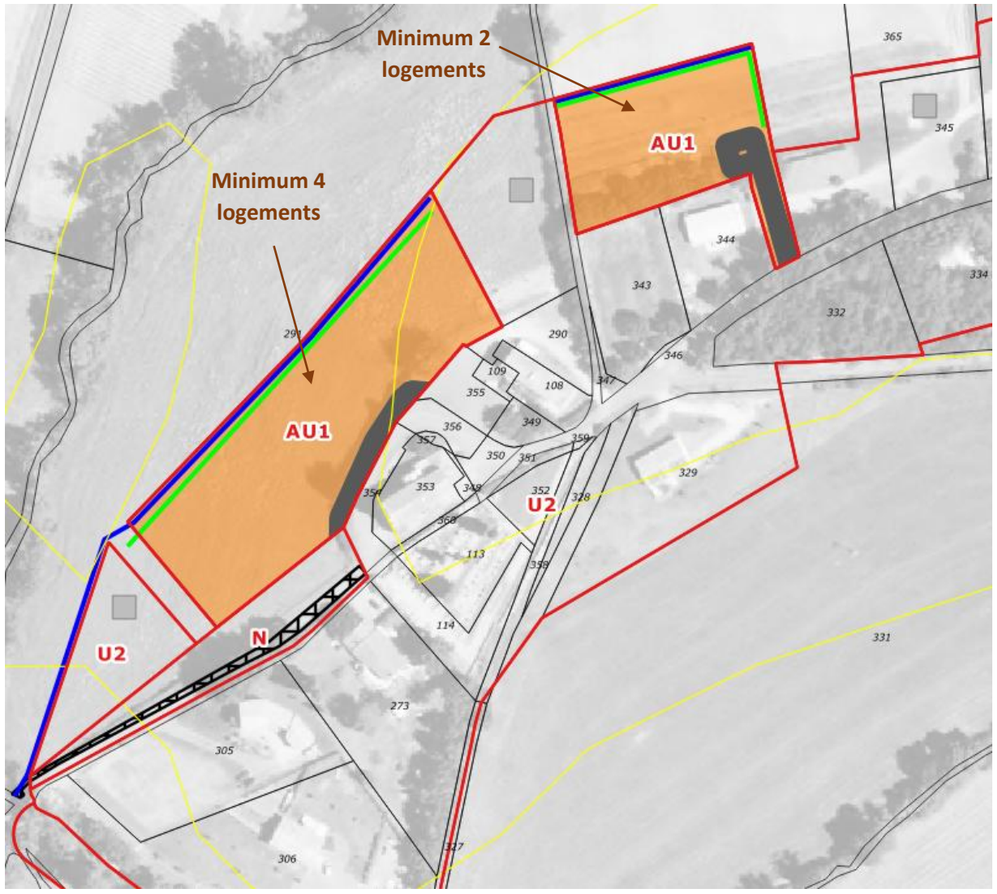
Le développement de la zone AU1 Ouest (parcelle 291 en partie) : 5712 m²

CARACTERISTIQUES DES OAP	ORIENTATIONS DETAILLEES
La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère	⇨ La zone AU1 sera composée d'un bâti de type pavillonnaire. ⇨ L'orientation du bâti devra être soit parallèle aux voies d'accès à créer afin de permettre une meilleure intégration du bâti soit au Sud afin de favoriser l'ensoleillement des constructions. ⇨ Les lots devront globalement présenter une largeur sur rue inférieure à leur profondeur. ⇨ La densité de construction doit permettre la réalisation de minimum 4 logements. ⇨ Une haie champêtre sera crééeen fond de parcelle afin d'assurer l'intégration paysagère du projet
La desserte des terrains par les voies et réseaux	⇨ Une liaison viaire parallèle à la voirie existante est à mettre en place pour desservir les parcelles à bâtir de manière à éviter la création d'impasse. ⇨ La voie sera à sens-unique et le traitement des abords qualitatifs. La voirie interne devra s'inspirer des coupes schématique n°4 et 5. ⇨ Les réseaux secs sont présents. Les parcelles seront étendues sous la voie à créer. ⇨ Le réseau d'eau potable est présent en limite de zone. Celui-ci sera étendu sous la voie à créer pour desservir les lots. ⇨ Si le secteur est desservi par un réseau d'assainissement collectif, les constructions le nécessitant devront s'y raccorder. ⇨ Les eaux pluviales seront tamponnées par une noue paysagère implantée en fond de parcelle.

Le développement de la zone AU1 Est (parcelle 366 en partie) : 2649 m²

CARACTERISTIQUES DES OAP	ORIENTATIONS DETAILLEES
La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère	⇨ La zone AU1 sera composée d'un bâti de type pavillonnaire. ⇨ La densité de construction doit permettre la réalisation de minimum 2 logements. Une haie champêtre en fond de parcelle afin d'assurer l'intégration paysagère du projet
La desserte des terrains par les voies et réseaux	⇨ Une desserte interne est à mettre en place pour desservir les parcelles à bâtir. ⇨ La voie devra permettre sera à double sens et le traitement des abords qualitatifs. La voirie interne devra s'inspirer de la coupe schématique n°4 et 5. ⇨ La voirie sera aménagée d'une liaison douce reliant la zone AU1 au centre du village. ⇨ Les réseaux secs sont présents. Les parcelles seront raccordées au réseau. ⇨ Le réseau d'eau potable est présent en limite de zone. Celui-ci sera étendu sous la voie à créer pour desservir les lots. ⇨ Si le secteur est desservi par un réseau d'assainissement collectif, les constructions le nécessitant devront s'y raccorder. ⇨ Les eaux pluviales seront tamponnées par une noue paysagère implantée en fond de parcelle.

Principe d'aménagement de la zone



Orientations d'aménagement et de programmation :

Limite des zones

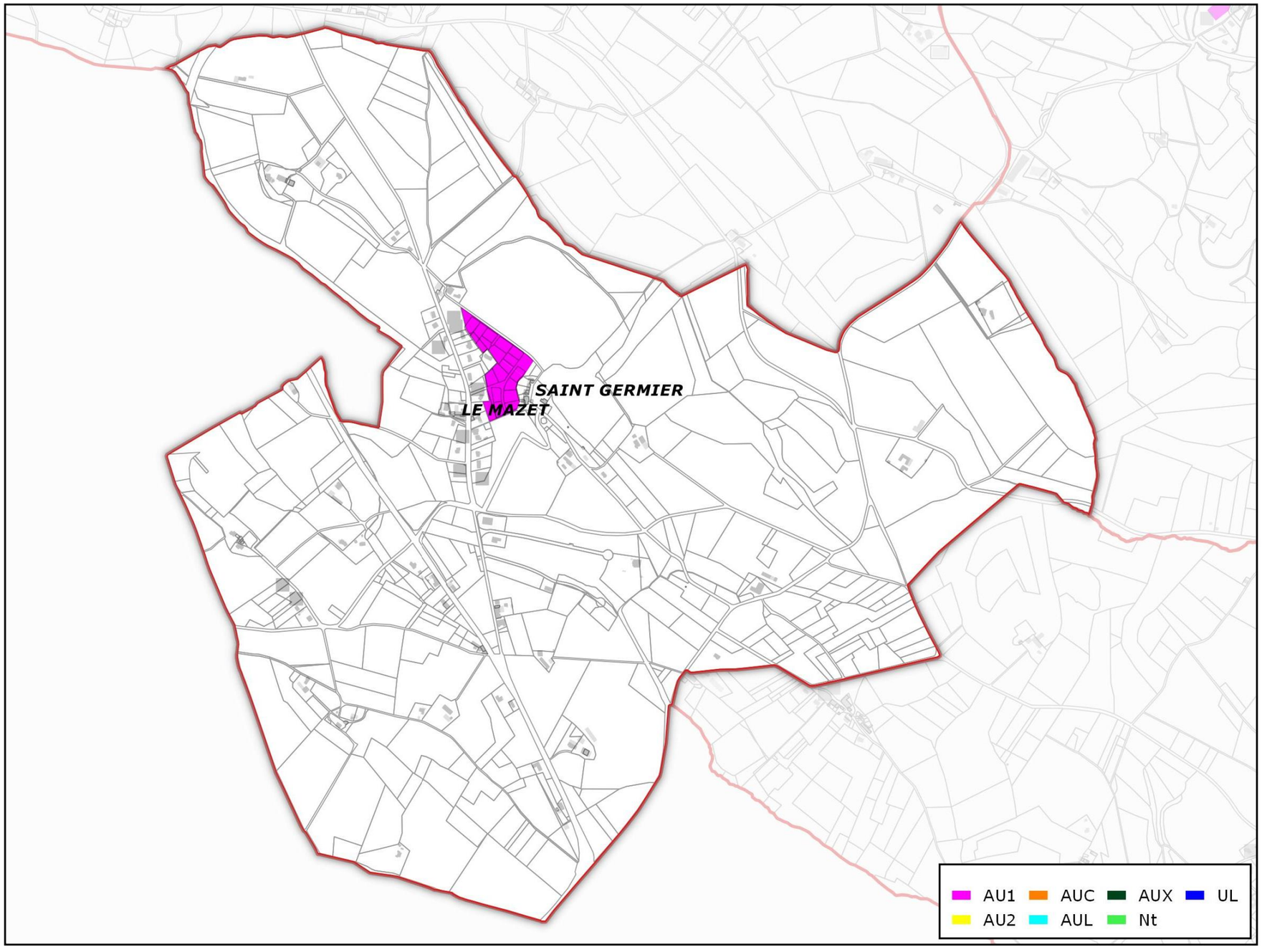
Tissu urbain pavillonnaire

Courbe de niveau

Haie à créer ou à conserver

Noues paysagères

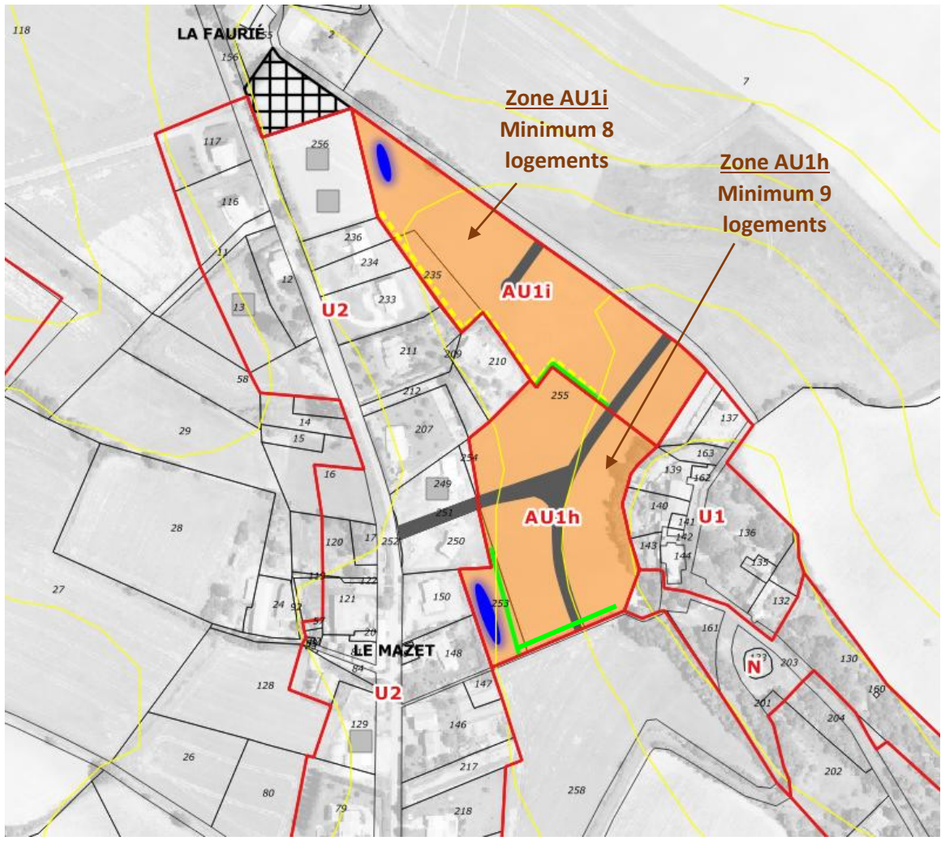
COMMUNE DE SAINT-GERMIER



Le développement de la zone

CARACTERISTIQUES DES OAP	ORIENTATIONS DETAILLEES
La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère	⇨ Les zones AU1h et AU1i seront composées d'un bâti de type pavillonnaire. ⇨ L'orientation du bâti devra être soit parallèle aux voies d'accès afin de permettre une meilleure intégration du bâti soit au Sud afin de favoriser l'ensoleillement des constructions. ⇨ L'implantation en mitoyenneté est permise sur l'ensemble des lots. ⇨ Les lots devront globalement présenter une largeur sur rue inférieure à leur profondeur. ⇨ La densité de construction doit permettre la réalisation de minimum 8 logements pour la zone AU1i et de 9 pour la zone AU1h. ⇨ Une haie champêtre sera implantée en fond de parcelle afin d'assurer l'intimité à l'intérieur des lots.
La desserte des terrains par les voies et réseaux	⇨ Une liaison viaire à double-sens est à aménager à l'intérieur des zones pour desservir les parcelles à bâtir. ⇨ La voie devra permettre sera à double-sens et le traitement et devra s'inspirer des coupes schématiques n°1, 2 et 3. ⇨ Les réseaux secs sont présents au niveau de la voie communale. ⇨ Le réseau d'eau potable devra être étendu sous la voie à créer, pour desservir les zones AU1h et i. ⇨ Si le secteur est desservi par un réseau d'assainissement collectif, les constructions le nécessitant devront s'y raccorder. ⇨ Les eaux pluviales seront tamponnées par des bassins de rétention.

Principe d'aménagement de la zone



Orientations d'aménagement et de programmation :

Limite des zones

Courbe de niveau

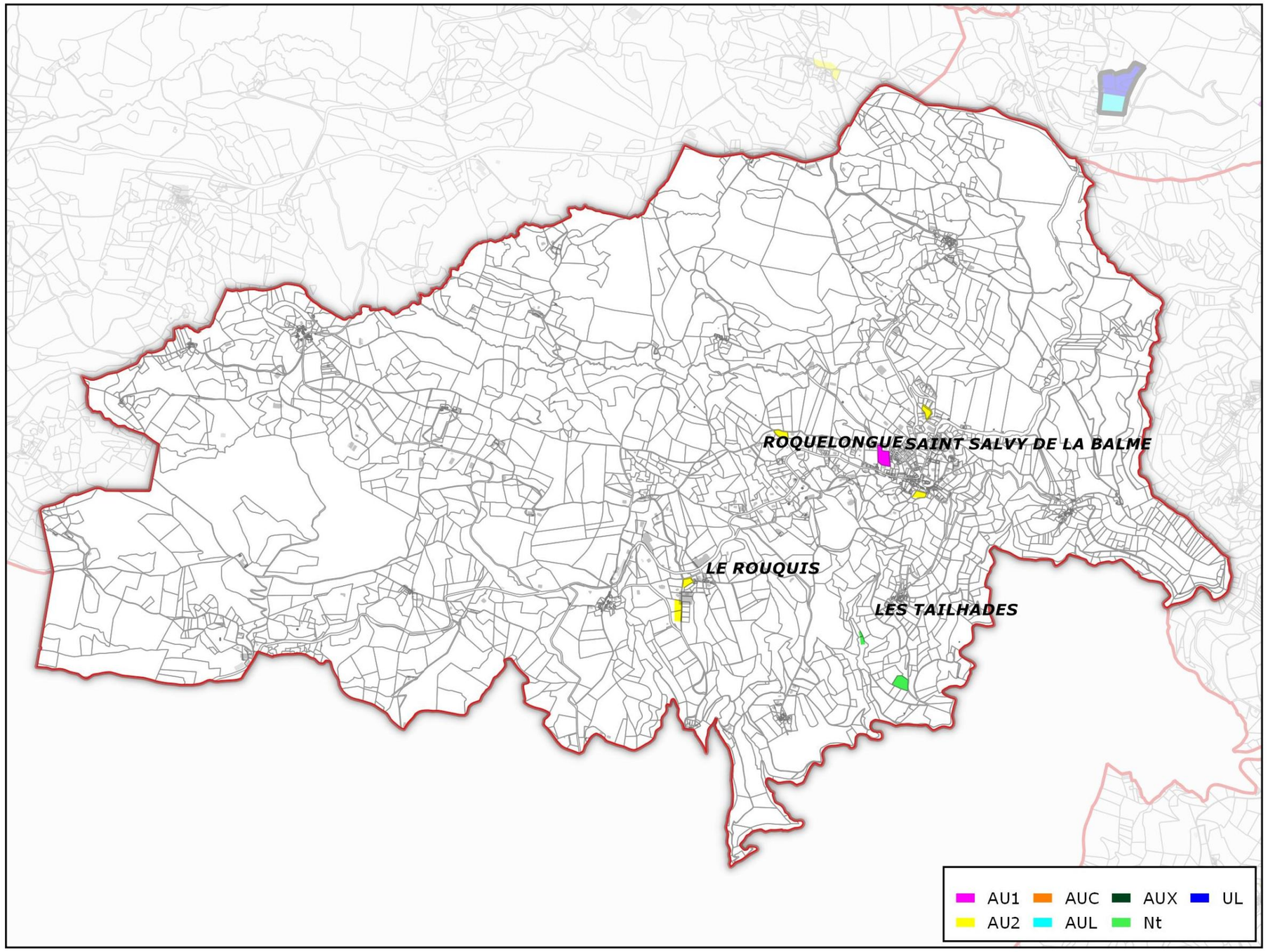
Tissu urbain pavillonnaire

Haie à créer ou à conserver

Voie à créer

Bassin de rétention

COMMUNE DE SAINT-SALVY-DE-LA-BALME



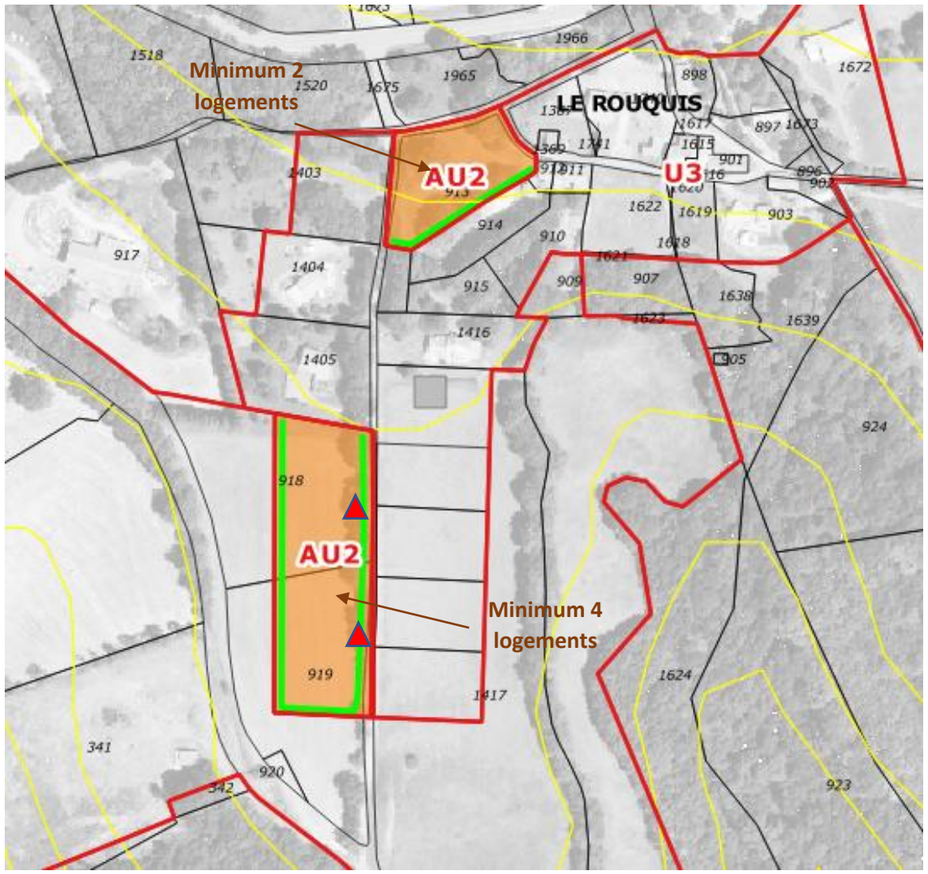
Le développement des zones AU2

CARACTERISTIQUES DES OAP	ORIENTATIONS DETAILLEES
La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère	⇨ Les zones AU2 seront constituées d'un bâti de type pavillonnaire. ⇨ L'orientation du bâti devra être soit parallèle à la voie afin de permettre une meilleure intégration du bâti soit au Sud pour favoriser l'ensoleillement des constructions. ⇨ L'implantation en mitoyenneté est permise sur l'ensemble des lots. ⇨ La densité de construction minimale des zones est précisée sur le schéma ci-contre. ⇨ Une haie champêtre sera implantée en limite des zones afin d'assurer la transition avec l'espace agricole. La haie en place le long du chemin rural sera conservée
La desserte des terrains par les voies et réseaux	⇨ Les accès regroupés seront privilégiés. ⇨ Le réseau d'eau potable est présent en limite de zones. Les lots seront raccordés au réseau d'eau potable. ⇨ Les réseaux secs sont présents en limite des zones. Les parcelles seront raccordées au réseau. ⇨ Si le secteur est desservi par un réseau d'assainissement collectif, les constructions le nécessitant devront s'y raccorder. ⇨ Les eaux pluviales seront tamponnées sur le terrain d'assiette du projet.

Parcelle 913 en partie : 2567 m²

Parcelles 918 et 919 en partie : 5567 m²

Principe d'aménagement de la zone



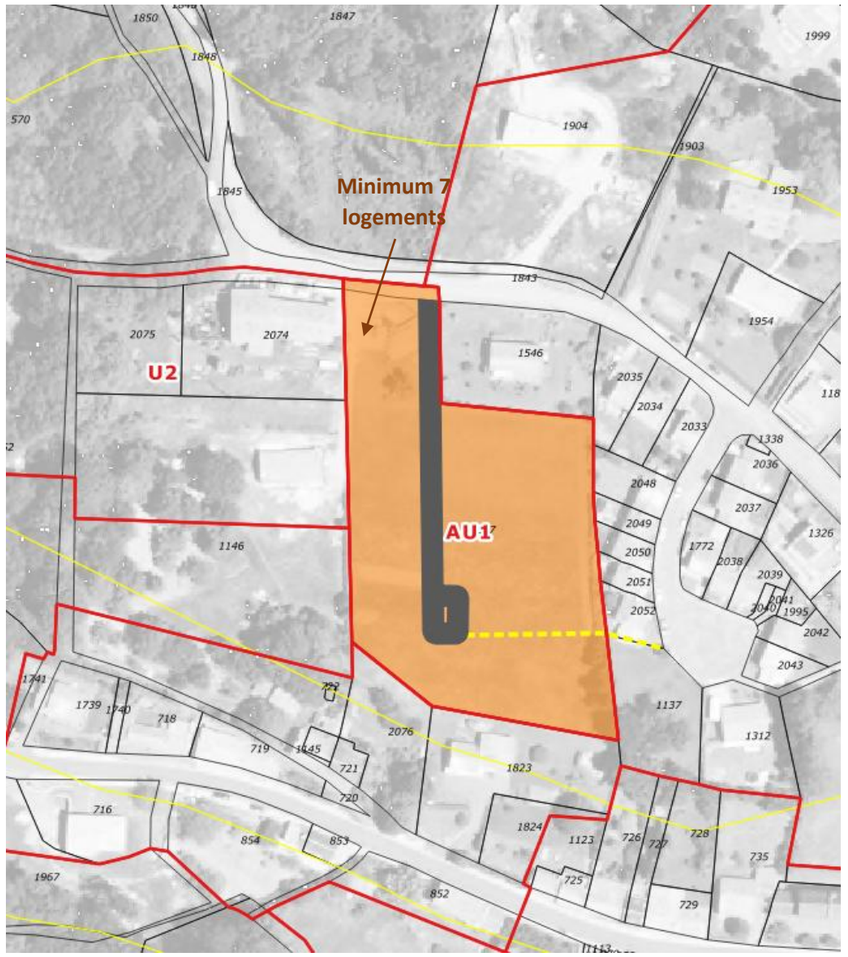
Orientations d'aménagement et de programmation :

- Limite des zones
- Courbe de niveau
- Tissu urbain pavillonnaire
- Haie à créer ou à conserver
- Accès à regrouper

Le développement de la zone AU1 (parcelle 2077) : 7369 m²

CARACTERISTIQUES DES OAP	ORIENTATIONS DETAILLEES
La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère	⇨ La zone AU1 sera composée d'un bâti de type pavillonnaire. ⇨ L'orientation du bâti devra être soit parallèle aux voies d'accès à créer afin de permettre une meilleure intégration du bâti soit au Sud afin de favoriser l'ensoleillement des constructions. ⇨ La densité de construction doit permettre la réalisation de minimum 7 logements.
La desserte des terrains par les voies et réseaux	⇨ Une liaison viaire parallèle à la voirie existante est à mettre en place pour desservir les parcelles à bâtir. ⇨ La voie devra permettre sera à double-sens et le traitement et l'aménagement de la voirie s'inspirera ses coupes schématiques n°1, 2 et 3. ⇨ La voirie sera équipée d'une liaison douce reliant la zone AU1 au centre du village via le lotissement existant. ⇨ Les réseaux secs sont présents. Les parcelles seront raccordées au réseau. ⇨ Le réseau d'eau potable est présent en limite de la zone. Celui-ci sera étendu sous la voie à créer pour desservir les lots. ⇨ Si le secteur est desservi par un réseau d'assainissement collectif, les constructions le nécessitant devront s'y raccorder. ⇨ Les eaux pluviales seront tamponnées sur le terrain d'assiette du projet.

Principe d'aménagement de la zone



<u>Orientations d'aménagement et de programmation :</u>

Limite des zones

Courbe de niveau

Tissu urbain pavillonnaire

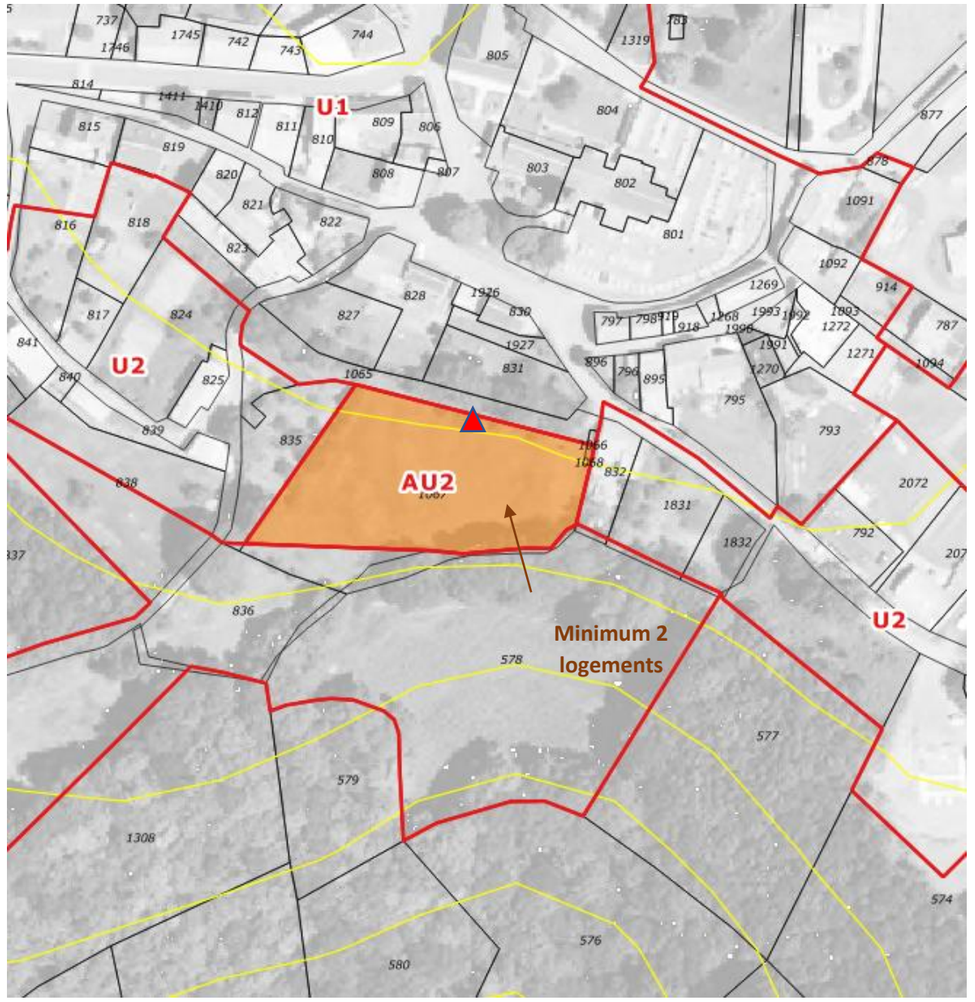
Liaison piétonne à créer

Voie à créer

Le développement de la zone AU2 (parcelle 1067 en partie): 2570 m²

CARACTERISTIQUES DES OAP	ORIENTATIONS DETAILLEES
La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère	⇨ La zone AU2 sera constituée d'un bâti de type pavillonnaire. ⇨ L'orientation du bâti devra être soit parallèle à la voie afin de permettre une meilleure intégration du bâti soit au Sud pour favoriser l'ensoleillement des constructions. ⇨ L'implantation en mitoyenneté est permise sur l'ensemble des lots. ⇨ La densité de construction doit permettre la réalisation de minimum 2 logements.
La desserte des terrains par les voies et réseaux	⇨ Les accès regroupés seront privilégiés. ⇨ Le réseau d'eau potable est présent en limite de la zone AU2. Les lots seront raccordés au réseau d'eau potable. ⇨ Les réseaux secs sont présents en limite de la zone AU2. Les parcelles seront raccordées au réseau. ⇨ Si le secteur est desservi par un réseau d'assainissement collectif, les constructions le nécessitant devront s'y raccorder. ⇨ Les eaux pluviales seront tamponnées sur le terrain d'assiette du projet.

Principe d'aménagement des zones



Orientations d'aménagement et de programmation :

Limite des zones

Courbe de niveau

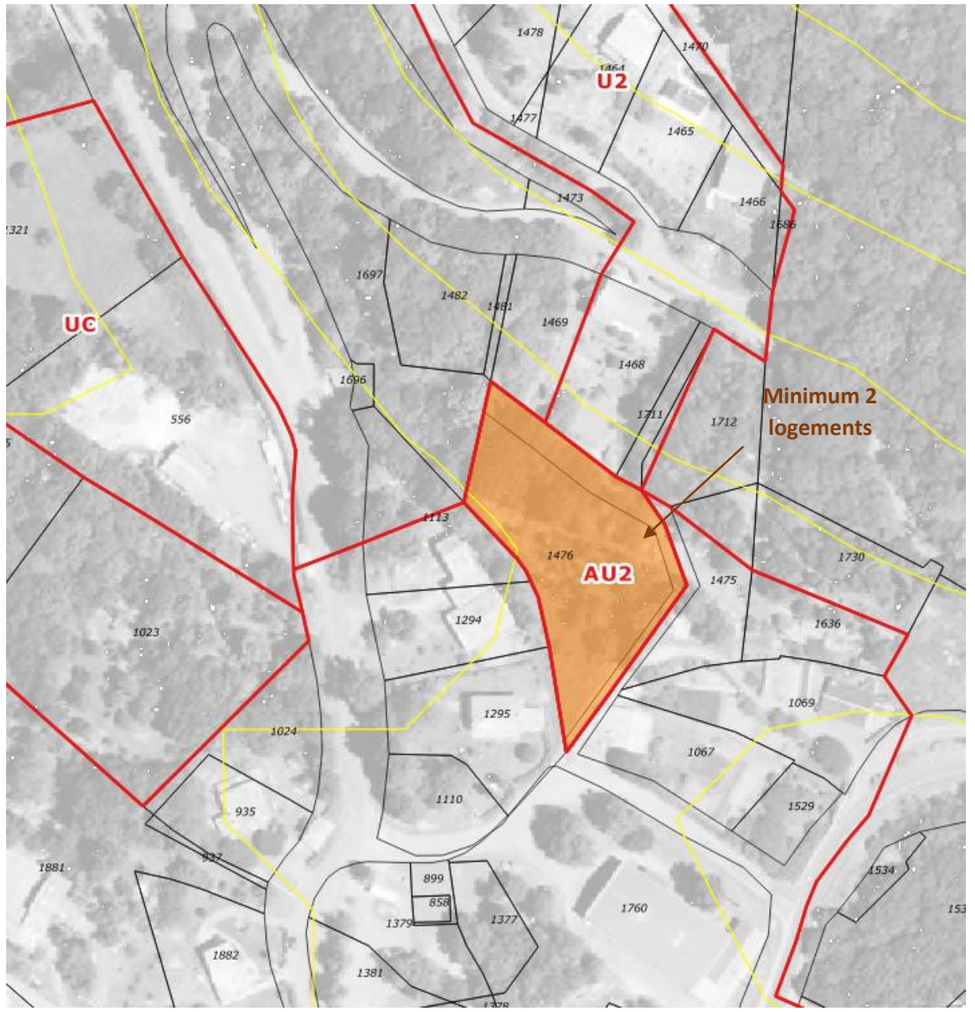
Tissu urbain pavillonnaire

Accès à regrouper

Le développement de la zone AU2(parcelle 1476) : 2910 m²

CARACTERISTIQUES DES OAP	ORIENTATIONS DETAILLEES
La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère	⇨ La zone AU2 sera constituée d'un bâti de type pavillonnaire. ⇨ L'orientation du bâti devra être soit parallèle à la voie afin de permettre une meilleure intégration du bâti soit au Sud pour favoriser l'ensoleillement des constructions. ⇨ L'implantation en mitoyenneté est permise sur l'ensemble des lots. ⇨ La densité de construction doit permettre la réalisation de minimum 2 logements.
La desserte des terrains par les voies et réseaux	⇨ Le réseau d'eau potable est présent en limite de la zone AU2. Les lots seront raccordés au réseau d'eau potable. ⇨ Les réseaux secs sont présents en limite de la zone AU2. Les parcelles seront raccordées au réseau. ⇨ Si le secteur est desservi par un réseau d'assainissement collectif, les constructions le nécessitant devront s'y raccorder. ⇨ Les eaux pluviales seront tamponnées sur le terrain d'assiette du projet.

Principe d'aménagement des zones



Orientations d'aménagement et de programmation :

Limite des zones

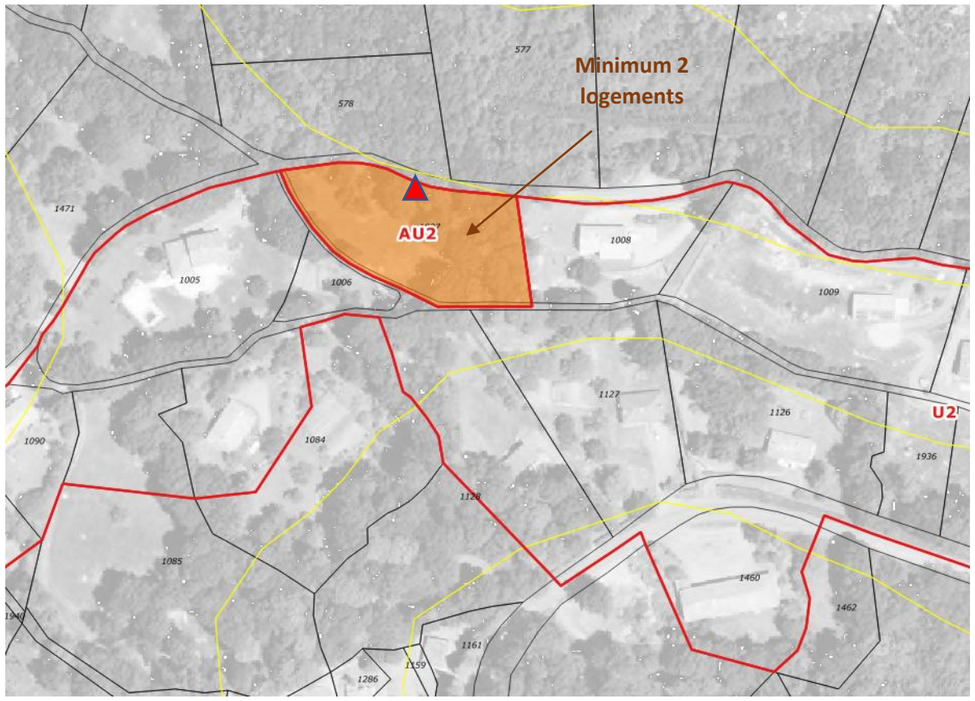
Courbe de niveau

Tissu urbain pavillonnaire

Le développement de la zone AU2 (Parcelle 1007) : 3033 m²

CARACTERISTIQUES DES OAP	ORIENTATIONS DETAILLEES
La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère	⇨ La zone AU2 sera constituée d'un bâti de type pavillonnaire. ⇨ L'orientation du bâti devra être soit parallèle à la voie afin de permettre une meilleure intégration du bâti soit au Sud pour favoriser l'ensoleillement des constructions. ⇨ L'implantation en mitoyenneté est permise sur l'ensemble des lots. ⇨ La densité de construction minimale doit permettre la réalisation de minimum 2 logements
La desserte des terrains par les voies et réseaux	⇨ Les accès regroupés seront privilégiés. ⇨ Le réseau d'eau potable est présent en limite de la zone AU2. Les lots seront raccordés au réseau d'eau potable. ⇨ Les réseaux secs sont présents en limite de la zone AU2. Les parcelles seront raccordées au réseau. ⇨ Si le secteur est desservi par un réseau d'assainissement collectif, les constructions le nécessitant devront s'y raccorder. ⇨ Les eaux pluviales seront tamponnées sur le terrain d'assiette du projet.

Principe d'aménagement des zones



Orientations d'aménagement et de programmation :

Limite des zones

Courbe de niveau

Tissu urbain pavillonnaire

Accès à regrouper

Le développement de la zone Nt parcelles 764 et 768 partie: 1664 m²

Le développement de la zone Nt parcelle 782: 6074 m²

CARACTERISTIQUES DES OAP	ORIENTATIONS DETAILLEES
La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère	⇨ La zone Nt sera composée d'environ 5 constructions de type hébergement insolite (cabanes dans les arbres…) intégré au contexte boisé en périphérie
La desserte des terrains par les voies et réseaux	⇨ Les réseaux secs sont présents au niveau de la voie communale. ⇨ Le réseau d'eau potable dessert la zone. ⇨ Si le secteur est desservi par un réseau d'assainissement collectif, les constructions le nécessitant devront s'y raccorder. ⇨ Les eaux pluviales seront tamponnées sur le terrain d'assiette du projet afin de limiter les débits évacués dans les fossés.

Principe d'aménagement de la zone

Orientations d'aménagement et de programmation :

Limite de la zone Nt

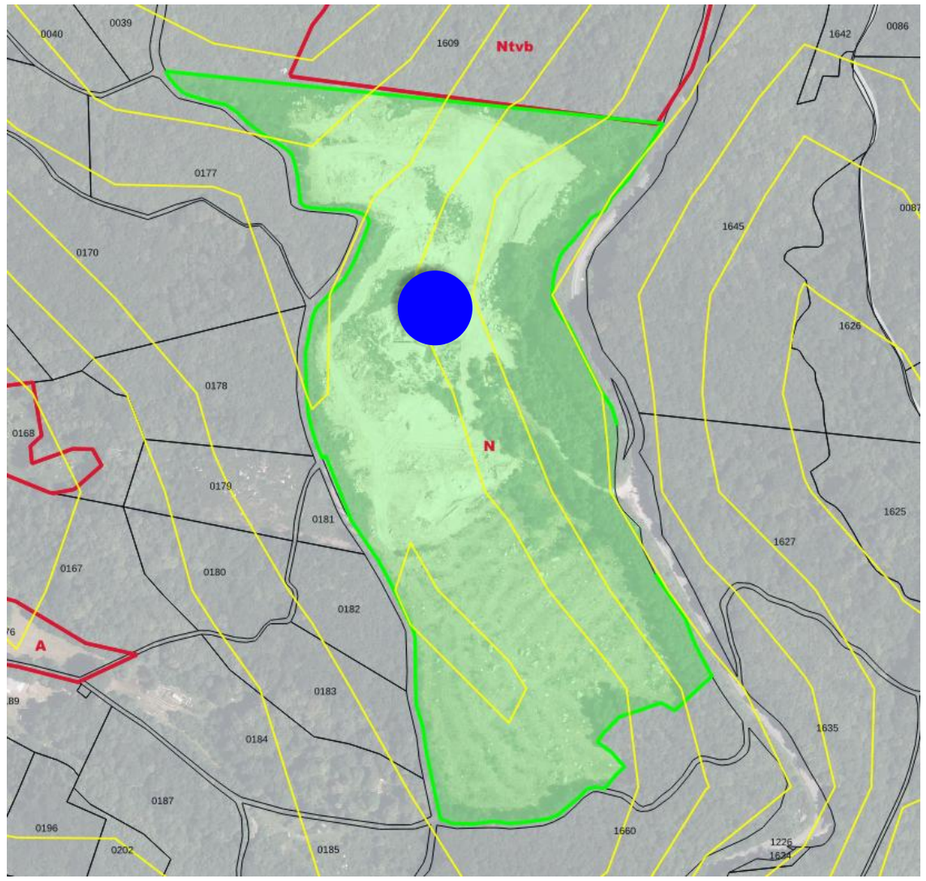
Courbe de niveau

Zone de loisirs (HLL)

Le développement du périmètre photovoltaïque (parcelle 1514 en partie) : 112 786 m²

CARACTERISTIQUES DES OAP	ORIENTATIONS DETAILLEES
La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère	⇨ Le périmètre photovoltaïque sera occupé par un parc solaire photovoltaïque au sol. ⇨ Les haies périphériques du périmètre seront protégées et complétées par de nouveaux linéaires si besoin. Des interstices ponctuels non boisés pourront être conservés au niveau du chemin de randonnée pour implanter des points de vue et des éléments de valorisation de l'installation auprès du public. ⇨ Le milieu humide existant sur le site sera protégé et préservé de tout artificialisation. ⇨ Les terrassements et les remblais seront stabilisés et ne devront pas entraîner de lessivage pouvant colmater ou altérer le fonctionnement des ouvrages hydrauliques du domaine public départemental ainsi que la circulation sur la RD66.
La desserte des terrains par les voies et réseaux	⇨ Le réseau d'électricité haute tension est présent au niveau de la RD66. ⇨ Les eaux pluviales seront tamponnées sur le terrain d'assiette du projet afin de limiter les débits évacués dans les fossés. Ces derniers ne devront pas être supérieurs au débit des écoulements des eaux naturelles avant travaux.

Principe d'aménagement de la zone



Orientations d'aménagement et de programmation :

Limites des zones

Courbes de niveaux

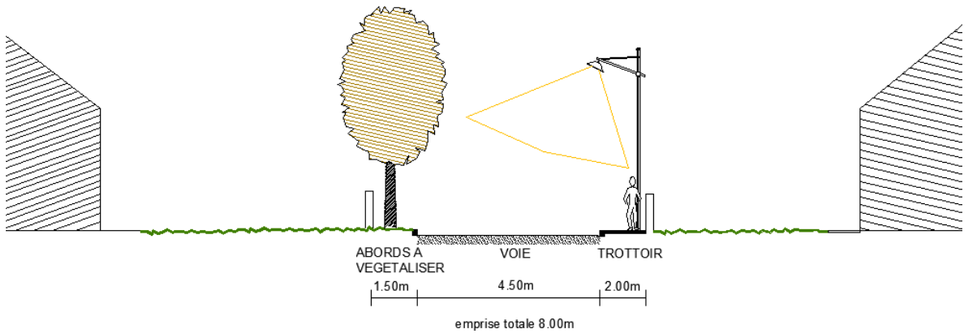
Périmètre photovoltaïque

Haie à créer ou à conserver

Milieu humide à protéger

COUPES DE VOIRIE PRÉCONISÉES :

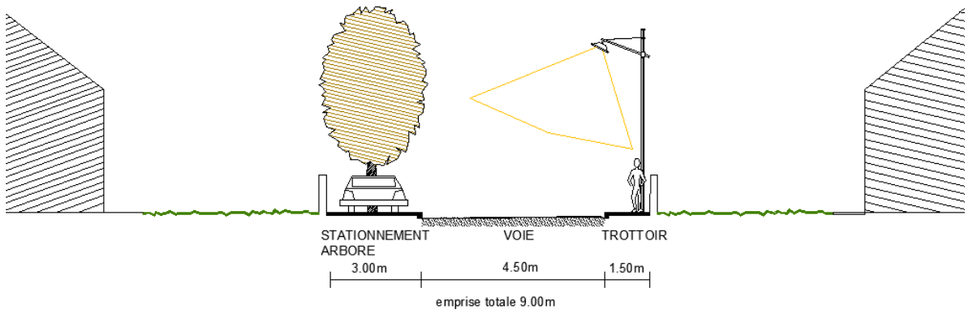
COUPE SCHEMATIQUE 1



⇨ **Le principe de voirie ci-contre s'applique en contexte urbain lorsqu'il n'y a pas de stationnement latéral à la voie.**

⇨ **Les dimensions ne sont pas prescriptives.**

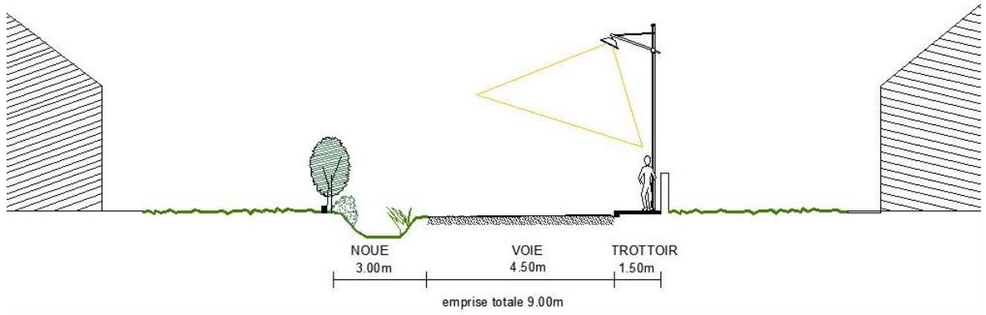
COUPE SCHEMATIQUE 2



⇨ **Le principe de voirie ci-contre s'applique en contexte urbain lorsqu'il y a du stationnement latéral à la voie.**

⇨ **Les dimensions ne sont pas prescriptives.**

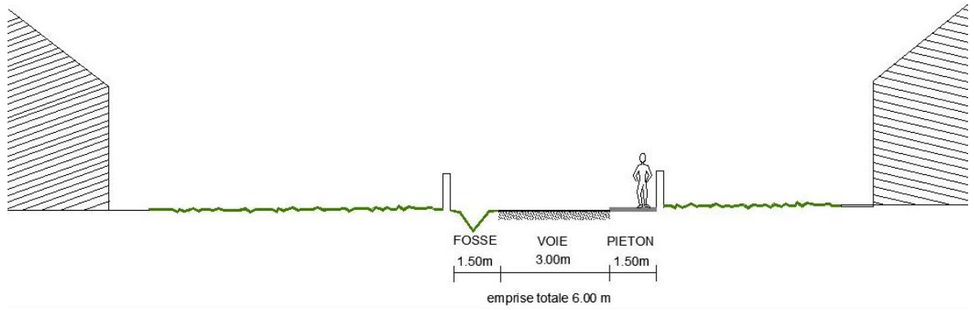
COUPE SCHEMATIQUE 3



⇨ **Le principe de voirie ci-contre s'applique en contexte urbain lorsqu'une noue borde la voie.**

⇨ **Les dimensions ne sont pas prescriptives.**

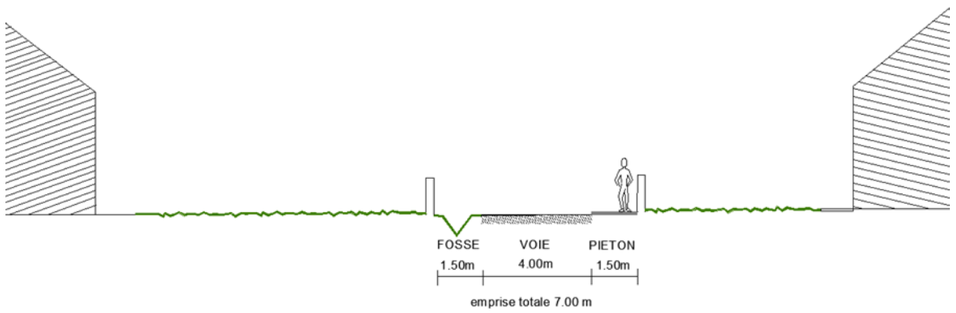
COUPE SCHEMATIQUE 4



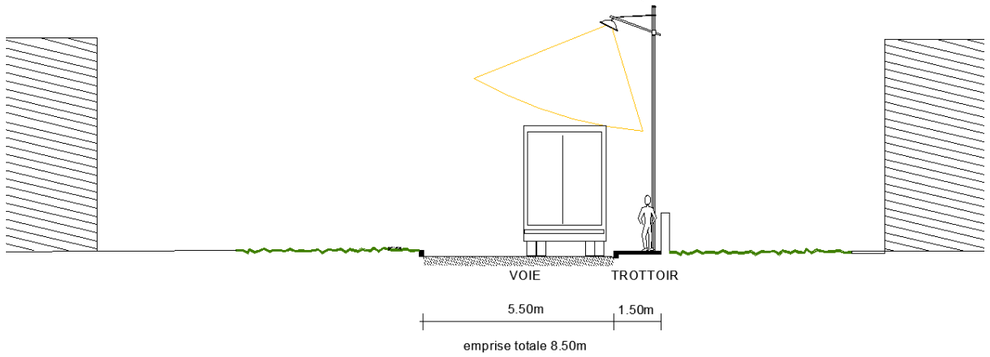
⇨ **Le principe de voirie ci-contre s'applique dans les espaces ruraux.**

⇨ **Les dimensions ne sont pas prescriptives.**

COUPE SCHEMATIQUE 5



COUPE SCHEMATIQUE 6



⇨ Le principe de voirie ci-contre s'applique dans les zones d'activité.

⇨ Les dimensions ne sont pas prescriptives.

NOUES PAYSAGERES :

Cas n°1 le long d'une voie

Largeur 3 m minimum

Profondeur entre 30 et 80 cm

Noue à fleurs et plantes semi-aquatiques

Noue profonde enherbée

Noue plantée arbres de milieux humides
(saules, bouleaux…)

Noue plantée et filtrantes
(sols imperméables)

Cas n°2 en espace public

Profondeur entre 30 et 80 cm

Espaces d'agrément

Aménagement public urbain en terrasse

Espaces tampon avec activité économique

Aménagement public urbain en terrasse

Cas n°3 en fond de parcelle avec piétonnier

Largeur 3 m minimum

Profondeur entre 30 et 80 cm

Noue rurale enherbée

Noue rurale entre voie en pente

Noue urbaine à plantes semi-aquatiques

Noue rurale profonde plantée

LIAISONS DOUCES :

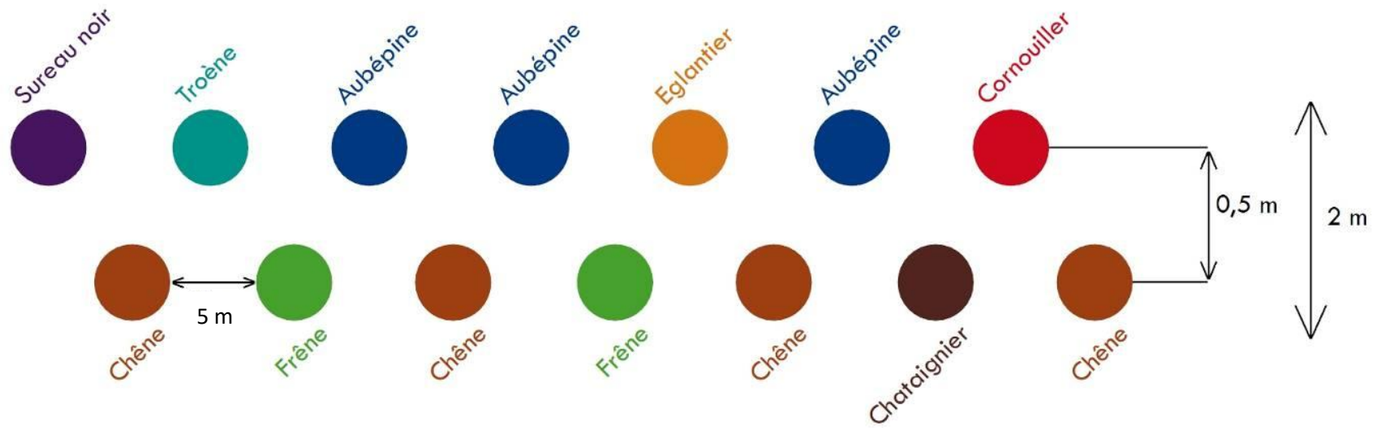
Piéton entre et en fond de parcelles urbaines

Piéton en bordure de voie passagère (Largeur minimale 2 m)

Piste espace péri urbain (Largeur 2 m minimum)

HAIES :

- Les plantations seront réalisées en octobre ou novembre.
- Nous précisons toute l'importance qu'il y a à n'utiliser que des essences autochtones et de mêler des espèces arbustives et arborées. Les espèces exogènes sont à bannir totalement.
- Les essences seront espacées de 50 cm entre les espèces arbustives et de 5 m entre les essences arborées. On conseille de planter sur deux rangs avec un premier plan constitué d'essences arbustives et un second plan d'essences arborées. Cela permet d'obtenir une haie dense, bien garnie qui offre une bonne diversité de faciès pour la faune et permet (ce qui n'est pas négligeable) d'offrir un bon rempart contre la neige en cas de vent latéral.
- Il convient d'utiliser le paillage organique (écorces, copeaux, déchets verts).



Nous préconisons de planter la haie selon le modèle ci-dessus. Bien évidemment, sur ce schéma, les essences et leur positionnement sont donnés là à titre indicatif et ont seulement valeur d'exemple.

Les essences à utiliser pour les plantations sont le Frêne (*Fraxinus excelsior*), le Hêtre (*Fagus sylvatica*), le Chêne (*Quercus robur*), le Merisier (*Prunus avium*) l'Aubépine (*Crataegus monogyna*), les Prunelliers (*Prunus spinosa*), les Cornouillers (*Cornus sanguniea*), le Troène (*Ligustrum vulgare*), la Viorne (*Viburnum lantana*) et le Fusain (*Evonymus europaeus*).

CONSTRUCTIONS DURABLES :

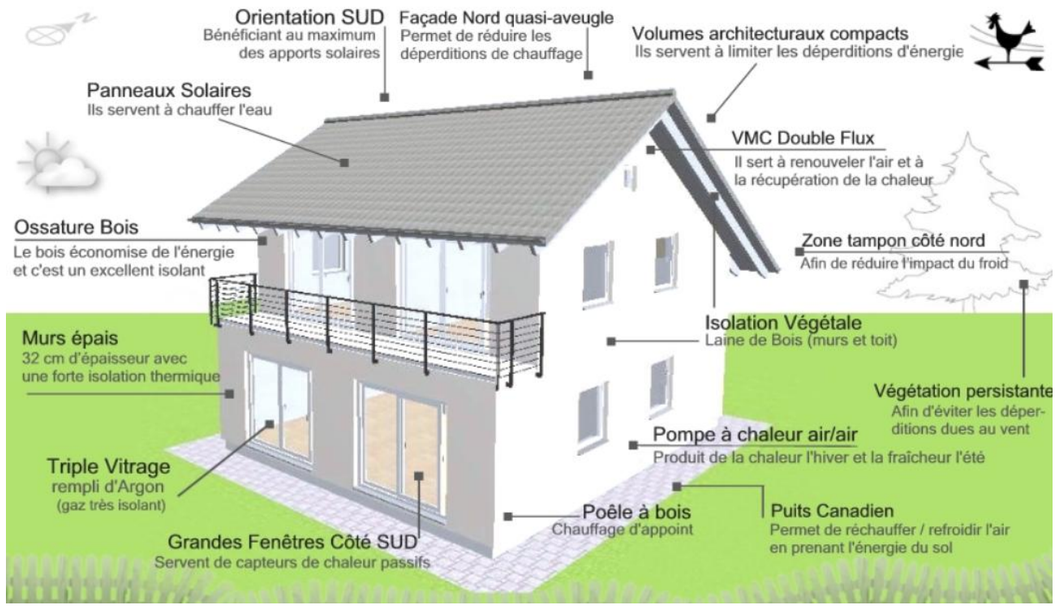
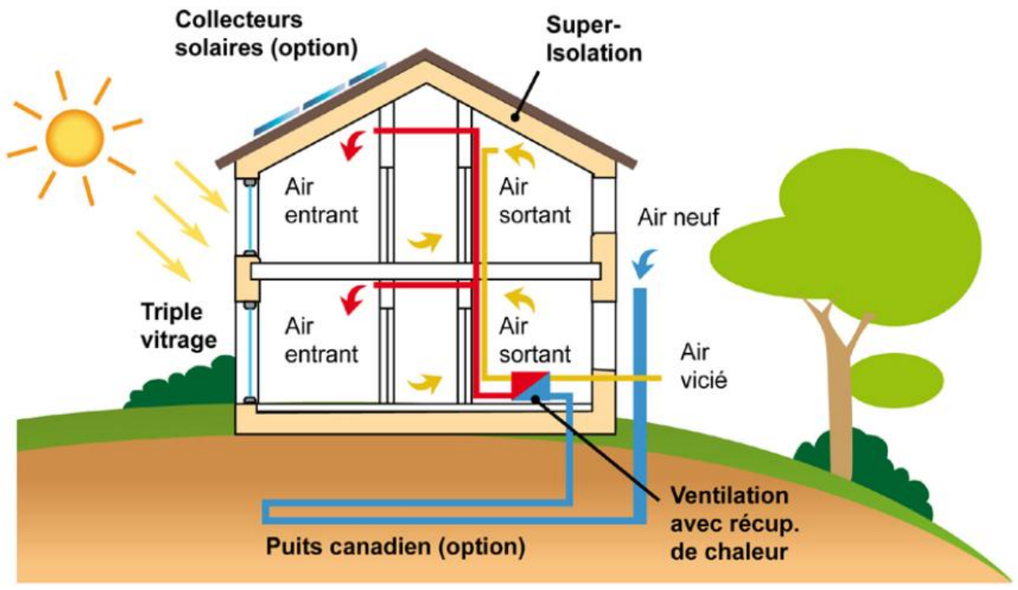
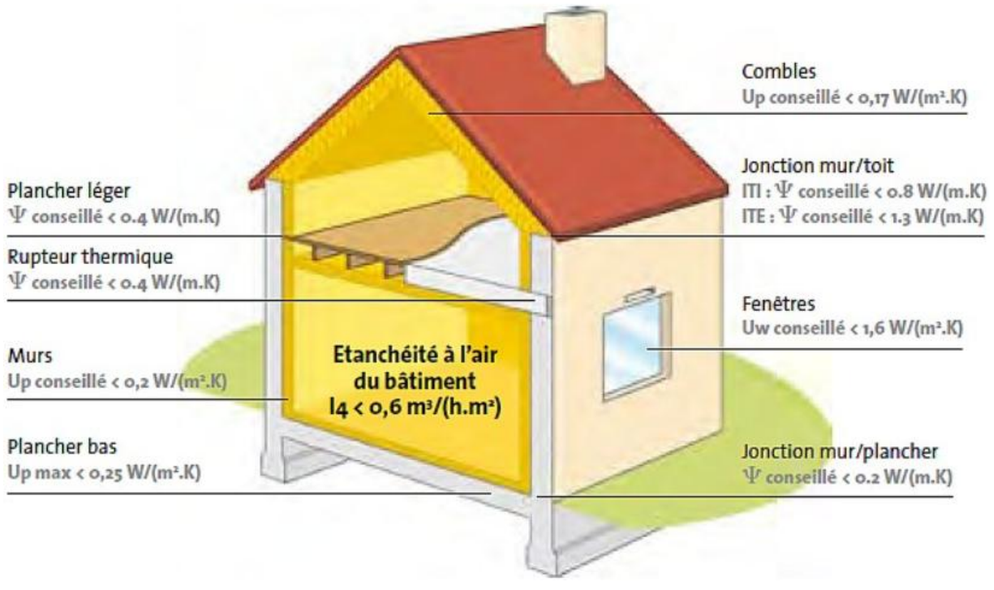


Schéma d'une maison passive



Quels niveaux de performance ?



CHARTE ARCHITECTURALE :

MATÉRIAUX CONTEMPORAINS

Le bois est au coeur des préoccupations environnementales et économiques du territoire. La filière se développe de la ressource à la mse en oeuvre : forêts, exploitants, transformateurs, architectes et artisans...
S'il n'est pas à l'origine identitaire du territoire, il le devient, tout comme certains paysages agricoles sont devenus forestiers...
Le verre est prisé pour la lumière, "reflet" des nouveaux modes de vie.
Le granit, local, durable, apparaît surtout dans les aménagements extérieurs et intérieur, et sur des projets phares.
Le végétal, autre que bois, est en passe de s'apparenter à un matériau de construction. Il n'est plus uniquement ornemental mais fonctionnel, et peut être vivant, autour et sur le bâti, mais aussi en son sein avec par exemple le développement de l'isolation en fibre de chanvre.

Maison en paille, Murat-sur-Vèbre

Toit végétal

MATÉRIAUX «BIOSOURCÉS»

Ce nouveau terme désigne tout un ensemble de matériaux dont l'origine est naturelle. Il peut être exigé dans la commande publique, mais aussi par les particuliers. Il regroupe de nombreux labels déjà existants.

Scierie de Brassac

ESPRIT LOCAL

Saint-Salvy-de-la-Balme

L'évolution des matériaux, des méthodes de mises en oeuvre, n'empêchent pas la réflexion sur la continuité des identités, notamment sur les formes, les couleurs, les volumes.
Pays de constructions massives, souvent grises, l'esthétique austère y est fortement représentée, elle peut être poursuivie dans son esprit ; c'est le cas de plusieurs réalisations publiques dont ci-contre la mairie de Saint-Salvy-de-la-Balme.

Interpréter la manière locale

ESPRIT DURABLE

La discrétion paysagère. est recherchée : le bâti se fond dans le paysage, plus qu'il ne le crée. Il épouse les mouvements du sol, imitent les couleurs naturelles, ne «dépassent» pas, et ne focalise pas le regard.

Se fondre dans le paysage

CONTEMPORANÉITÉ v/s STANDARDISATION ET PASTICHE

Pouvoir reconnaître le lieu où l'on se trouve est essentiel. Le Haut-Languedoc, concentre des influences très variées : montagne, atlantique, Méditerranée... et des sols également diversifiés. A quelques kilomètres près, les influences climatiques, l'altitude, la géologie et le couvert végétal diffèrent. Il est nécessaire d'observer et ne pas choisir de solutions «pastiches», «standardisées» ou «banalisées».

Connaître et respecter l'identité locale

POUR ALLER PLUS LOIN : Les sites internet des CAUE81 et CAUE34 proposent de nombreuses études, des fiches pratiques et des présentations de réalisations contemporaines.

Ma maison fait partie du paysage !

LA PENTE

Un terrain en pente, il faut s'adapter et limiter les décaissements et remblais :

Implantation parallèle à la pente sur deux niveaux

Cette configuration peut provoquer un risque de glissement de terrain, elle crée une cicatrice dans le couvert végétal et dans le paysage.

Implantation perpendiculaire à la pente sur deux niveaux, également possible

Eviter également les situations en crête, trop visibles, et en bordure directe de voie en milieu rural.

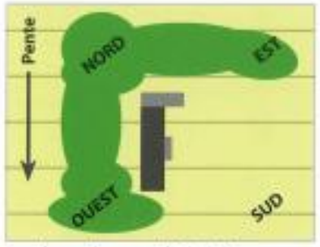
LES VOLUMES

Privilégier des volumes massifs, regroupés, une hauteur étudiée par rapport au paysage. Il est possible «d'étager» un volume lorsqu'il doit s'insérer dans la pente tel un «escalier». En plaine, le volume peut être plus étiré.

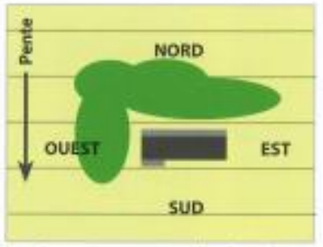
LE DÉVELOPPEMENT DURABLE

Auto-construction en paille, isolation liège

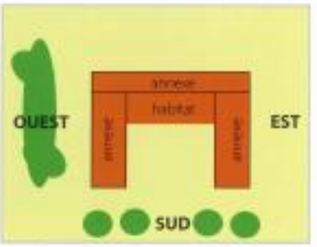
La réglementation concernant les performances énergétiques se renforce de jours en jours, posant ainsi des limites déjà hautes à la qualité environnementale du bâti. Elle peut être encore dépassée, par simple bon sens, et par la volonté d'introduire de nouveaux principes de construction : ossature bois, énergies renouvelables, utilisation de matériaux biosourcés locaux...



Implantation parallèle à la pente



Implantation perpendiculaire à la pente



Implantation sur terrain plat

L'accompagnement traditionnel du végétal est très fonctionnel : protection par rapport au climat. Il doit être recherché en introduisant des espèces locales.

Matériaux, isolation, énergie, végétal : local, durable et biosourcé

CONSTRUCTEUR ? ARCHITECTE ?

Faire appel à un architecte n'est pas forcément rédibitoire d'un point de vue financier. Il favorisera des orientations individuelles, et permettra d'éviter l'effet «catalogue». LEs constructeurs, sont quant à eux de plus en plus attentifs au respect des spécificités locales. Des prix sont décernés chaque année qui permettent de faire un choix mieux éclairé (prix de la construction bois par exemple).

Auto-construction encadrée par architecte, Lavaur

Prolonger les identités locales, et éviter la standardisation

POUR ALLER PLUS LOIN : Les conseils des CAUE de Midi-Pyrénées :
http://www.caue-mp.fr/mp-midi-pyrenees-pages-statiques/reflechir.html
Guide : "Réhabiliter et construire dans le Sidobre et les monts de Lacaune", en ligne sur le site :
http://www.hautesterresdoc.fr/userfiles/files/REHABILITER%20ET%20CONSTRUIRE.pdf

RÉHABILITER, ÉTENDRE

Il est possible de réhabiliter un bâti ancien en lui conservant sa destination, l'esthétique et la traditionnalité initiale de sa construction. Il est aussi possible d'en midifier l'usage : le hangar ou l'atelier peut devenir logement, etc. L'interprétation est libre...
L'extension quant à elle, est nouvelle, il est difficile de la réaliser de façon à «imiter» l'existant auquel elle se raccrocher, au risque de l'effet pastiche. Il vaut mieux opter pour l'innovation, la contemporanéïté. Ci-dessous, un exemple réussi de combinaison rénovation traditionnelle-extension contemporaine d'une ferme à Castelnau-de-Brassac.

1. Façade SUD OUEST en fin de chantier
2. Façade SUD OUEST avant les travaux
3. Façade SUD EST en fin de chantier

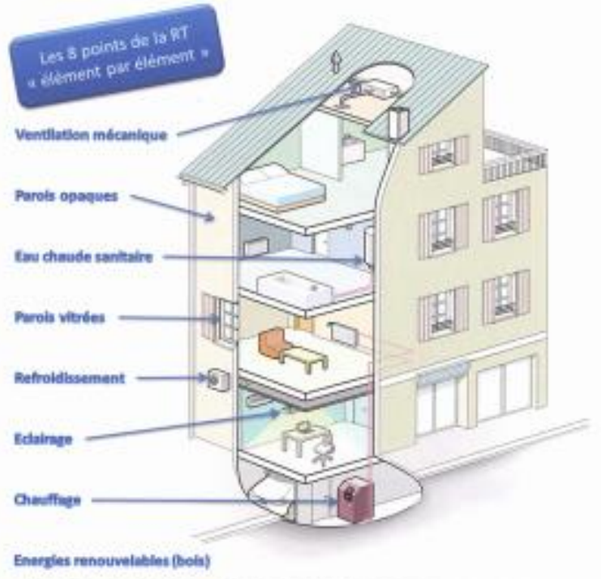
Rénovation et extension d'une ancienne ferme à Castelnau-de-Brassac

Identité, matériaux et savoir-faire locaux, innovation et continuité

Réhabilitation d'un atelier industriel en logements, Sidobre

RÉGLEMENTATION THERMIQUE

Pour les bâtiments de moins de 1000 m² la Réglementation Thermique RT2012, dite « éléments par éléments» définit une performance minimale pour les éléments remplacés ou installés : elle porte notamment sur des équipements d'isolation, de chauffage, de production d'eau chaude, de refroidissement, de ventilation :



Source : http://www.developpement-durable.gouv.fr/Chapitre-I-La-RT-existant-par.html

RÉGLEMENTATIONS LOCALES

Les Plans Locaux d'Urbanisme peuvent présenter des réglementations particulières, notamment en centre-bourg. Toujours consulter la mairie avant d'engager des travaux.
Par ailleurs, certaines communes ont réalisé des brochures ou guides locaux, présentant l'architecture du village, et donnant des conseils très pratiques pour mener les réhabilitations, comme c'est le cas à Salvetat-sur-Agoût, ci-contre.

Observer, s'informer, prendre conseil

POUR ALLER PLUS LOIN :
les CAUE sont à votre écoute, l'ADEME fournit également de nombreuses informations

SE POSER LA QUESTION DU POURQUOI ET ADAPTER

Protéger son jardin et ses enfants, ses animaux domestiques, est une raison essentielle. S'isoler et définir un espace d'intimité est souvent aussi invoquer. Toutefois, en milieu rural, les espaces sont peu délimités, y compris dans les hameaux où le «patus», regroupement d'espaces extérieurs privés des habitations, est mis en commun et définit ainsi un espace à usage de tous, assimilé à un espace public.

Saint-Salvy-de-la-Balme :
La clôture est essentielle ici, pour se protéger et s'isoler de la route, la bâtisse réhabilitée conserve la clôture traditionnelle de pierres plantées, réhaussée d'une haie de conifères, qui, bien que non local s'intègre parfaitement et crée l'intimité de la cour.

Douch :
Village de caractère du Caroux-Espinouse, entouré en partie de jardins potagers, la clôture ici doit être infranchissable pour les animaux sauvages. Un simple grillage sur muret de pierre bas, permet d'assurer la fonction tout en gardant la vue sur le village depuis la rue.

Ne pas «clôturer pour clôturer»,
clôturer uniquement lorsque c'est nécessaire
adapter le type de clôture à l'espace clos souhaité
reprendre le vocabulaire local,
ne pas masquer si cela n'est pas nécessaire

HAIE VIVE, HAIE CHAMPÊTRE, HAIE BOCAGÈRE

Une haie peut faire office de clôture, si le but recherché est l'intimité. Elle peut être couplée à un grillage pour assurer l'impénétrabilité. La haie a bien d'autres fonctionnalités : accueil et circulation de la biodiversité, brise-vent, ombrage, réductrice d'odeurs., protection de berges de canaux, de noues pour l'évacuation des eaux pluviales....
Le territoire est parsemé de haies bocagères et champêtres dont les caractéristiques et les essences varient en fonction de l'influence climatique, des sols, et de la disponibilité en eau. Dans le Lacaunais, on retrouve des haies bocagères patrimoniales constituées d'alignements d'arbres feuillus (frênes, chênes le plus souvent) au pied desquels sont insérés des arbustes et buissonnants tels que le buis, le noisetier.

Reproduire les ambiances rurales,
favoriser la biodiversité même en milieu urbain

ATTENTION À LA STANDARDISATION & BANALISATION

La clôture est souvent au premier plan de la perception, le long des voies fréquentées. Ne pas avoir l'impression de se sentir dans un magasin de matériaux... c'est peut-être la bonne formule pour inciter à ne pas utiliser de synthétique.
Les haies de conifères impeccablement taillées sont également des éléments banals, que l'on retrouve partout. A la mode à une certaine époque, elles sont à proscrire aujourd'hui pour des raisons sanitaires.

Pas de matériau synthétique !

POUR ALLER PLUS LOIN :
"La haie dans le Parc naturel régional du Haut-Languedoc"
"La haie au service des continuités écologiques, entretien et réhabilitation"
disponibles sur le site internet du PnrHL
Association Arbres & Paysages Tarnais, http://arbrespaysagestarnais.asso.fr/

PATRIMOINE VERNACULAIRE : QU'ES AQUÒ ?

Le bâti vernaculaire est constitué de l'ensemble de la production architecturale ne répondant pas à une culture "savante", "théorisée", "normalisée", mais plutôt héritée et transmise de savoir et usages locaux, parfaitement adaptés aux contextes pré-éxistants, qu'il soient urbains, ruraux, naturels, etc.
La notion de patrimoine vernaculaire est à entendre dans le sens de la transmission, de l'héritage. Ces éléments modestes d'architecture, sont en effet les témoins des modes de vie et des savoir-faire de nos ainés.
Sur le territoire de cette «montagne» en Haut-Languedoc, ces éléments sont très présents, très variés. En voici une typologie très certainement incomplète :

le patrimoine rural : les jasses, les murs et enclos de pierres, les murs de terrasses, les secadous, les paillers, les chemins enpierrés et caladés, les pierres limites de propriétés, les pierres levées en clôture, les "poids publics"...
le patrimoine artisanal : tels les fours à pain au sein des hameaux, bâti intermédiaire entre artisanat et ruralité, les glacières...
le patrimoine lié à l'eau : les ponts et passerelles, les fontaines, les béals sur les rivières, les puits, les lavoirs, les pesquiers, abreuvoirs, pompes, canaux...
le patrimoine industriel : les moulins...
la patrimoine routier et ferroviaire : les bornes, les parapets, les "stations" du petit train...
le patrimoine religieux isolé : telles les chapelles et temples, les oratoires, calvaires et chemins de croix, cimetières...

LA PIERRE SÈCHE

Matériau naturel de ce type de construction, la pierre sèche sur ce territoire se retrouve en permanence, qui du gneiss, schiste, du granit, du calcaire, des galets... Les techniques ancestrales sont adaptées aux types de pierres et aux usages dédiés. Et au final, chaque agriculteur ou artisan avait "sa propre façon".

Murs de soutènement et escalier, hameau de Villelongue

Ne pas détruire, mettre en valeur, signaler, restaurer

POUR ALLER PLUS LOIN :
Musée des mégalithes de Murat-sur-Vèbre / musée de la préhistoire de saint-Pons-de-Thomières
De nombreuses associations locales oeuvrent pour la reconnaissance et la restauration du patrimoine vernaculaire, renseignez-vous !
"Construire en pierres sèches en Haut-Languedoc", disponibles sur le site internet du PnrHL

Enclos de pierre et chemin caladé Caroux

Anciennes terrasses agricoles dans la forêt, Laouzas

Pierres levées, Saint-Salvy-de-la-Balme

Puits, pompe et abreuvoir, plateau d'Anglès

Béal sur le Gijou, Lacaze

Croix sur la route de Saint-Jacques, Villelongue

Jasse près de Douch

Four à pain de Douch

Chemin empierré, Canroute

LES STATUES-MENHIRS

Difficilement classables, les statues-menhirs sont un patrimoine fort du Haut-Languedoc, attestant d'une occupation humaine de plusieurs milliers d'années.
La plus haute statue-menhir d'Europe, 4,5m, le Peyro Lebado, se trouve près de Lacaune, au pied du Pic du Montalet, image ci-contre.

Si un mégalithe se trouve sur un terrain privé, il est préférable de le signaler, au musée de Murat-sur-Vèbre par exemple, ou au CAUE, ou bien au Parc naturel régional du Haut-Languedoc. Ne pas essayer seul de le nettoyer, ne pas le déplacer... il est impératif de prendre conseil !

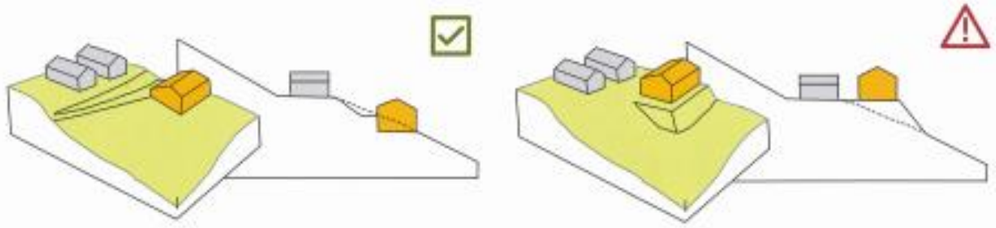
EQUILIBRER BESOINS ET INTÉGRATION PAYSAGÈRE

Une équation pas forcément évidente ! Et il n'est pas question de donner des leçons ici, mais rappeler quelques principes simples, à adapter en fonction des contextes et des possibilités. L'agriculteur est le garant du maintien des paysages ruraux, il peut aussi devenir le promoteur de l'architecture contemporaine !

IMPLANTATION

En terrain pentu, éviter les situations en crêtes, les mouvements de sols, décaissements et remblais, créant des cicatrices, préférez l'implantation au plus près de bâtis déjà existants. Eviter le positionnement direct en bordure de départementale fréquentée, et en entrée de bourg ou de hameau.

Observer l'emplacement prévu depuis les points de vue les plus fréquentés, éviter de positionner le bâtiment de façon telle qu'il s'intercale entre un point de vue (route départementale par exemple) et un objet paysager fort (mont, village, lac...).



ACCOMPAGNEMENT VÉGÉTAL, ESPACES EXTÉRIEURS

S'aider de la structure bocagère pour intégrer le nouveau bâti. «Briser» l'effet bloc de la perception du volume par la plantation de quelques arbres. Raccrocher plusieurs bâtiments sur une seule silhouette grâce au végétal (haie). Si possible positionner le bâti en lisière forestière, l'intégration sera d'autant plus facile. Structurer les espaces extérieurs simplement en évitant les grandes surfaces revêtues très visibles de loin.

Eviter de créer un évènement bâti tranchant le paysage

Bergerie en bois

MATÉRIAUX ET COULEURS, SOLAIRE

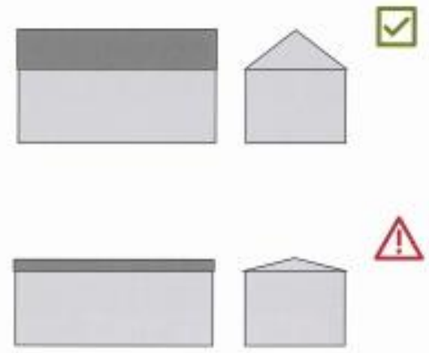
L'utilisation du bois, aujourd'hui, paraît évident ! Si ce n'est pas possible, deux logiques peuvent être suivies : l'intégration au milieu «naturel» lorsque le bâti se trouve isolé, ou l'intégration par rapport aux bâtis proches traditionnels, en reprenant leur langage architectural (volumes, organisation, couleur, couverture....

Hangar récent à toiture solaire, secteur de Montredon-Labessonié

VOLUME ET TOITURE

Préférez des hauteurs les plus limitées possibles et un fractionnement de plusieurs volumes faisant l'effet d'un regroupement de bâtis plutôt qu'un seul bloc de très grande dimension. Impérativement, adopter des toitures à pente dans la continuité des bâtis déjà existants.

Par ailleurs, en cas notamment d'intégration de nouveau bâti isolé, l'équilibre volume/longueur du bâtiment/pente de la toiture joue un rôle majeur dans la perception de l'effet bloc ou barre.



POUR ALLER PLUS LOIN :
CAUE81 et CAUE34, Chambres d'agriculture du Tarn et de l'Hérault