Vallées Aure & Louron

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES

3

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL VALANT SCOT

REGLEMENT

3.2. Cahier des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Document de travail – juillet 2019

CITADIA even conseil ECOTONE recherche et environnement SOliHA SOLIDAIRES POUR L'HABITAT

INTRODUCTION

Ce document expose les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) sur les zones à urbaniser directement ouvertes à l'urbanisation. Il comporte des orientations générales, valables pour toutes les OAP, et des orientations particulières à chaque zone.

Le contenu des OAP :

Article L151-6
Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports, les déplacements et, en zone de montagne, sur les unités touristiques nouvelles.
En l'absence de schéma de cohérence territoriale, les orientations d'aménagement et de programmation d'un plan local d'urbanisme élaboré par un établissement public de coopération intercommunale comprennent les dispositions relatives à l'équipement commercial et artisanal mentionnées aux articles L. 141-16 et L. 141-17.

Article L151-7
I. - Les orientations d'aménagement et de programmation **peuvent** notamment :
1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;
2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;
3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;
4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;
5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;
6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36.
II. - En zone de montagne, ces orientations définissent la localisation, la nature et la capacité globale d'accueil et d'équipement des unités touristiques nouvelles locales.

SOMMAIRE

- **Dispositions particulières des OAP à dominante résidentielle** 8

- *Adervielle–Pouchergues* 4
- *Ancizan* 15
- *Aragnouet* 21
- *Ardengost* 47
- *Armenteule* 53
- *Arreau* 59
- *Aspin–Aure* 75
- *Aulon* 81
- *Avajan* 87
- *Azet* 98
- *Bareilles* 104
- *Bazus–Aure* 115
- *Beyrède–Jumet* 121
- *Bordères–Louron* 126
- *Bourisp* 142
- *Cadéac* 163
- *Cadeilhan–Trachère* 169
- *Camous* 175
- *Camparan* 180
- *Cazaux–Fréchet–Anéran–Camors* 186
- *Ens* 207
- *Estarvielle* 213
- *Estensan* 219
- *Génos* 230
- *Germ* 241
- *Gouaux* 247
- *Grailhen* 253
- *Grézian* 259
- *Guchan* 265
- *Guchen* 271
- *Ilhet* 282
- *Jézeau* 293
- *Lançon* 304
- *Loudenvielle* 310
- *Loudervielle* 331
- *Mont* 337
- *Ris* 343
- *Sailhan* 349
- *Saint–Lary–Soulan* 360
- *Sarrancolin* 379
- *Tramezaïgues* 390
- *Vielle–Aure* 396
- *Vielle–Louron* 417
- *Vignec* 433

- **OAP économiques** 444
- **OAP touristiques** 477

ADERVIELLE-POUCHERGUES

CITADIA evenconseil ECOTONE recherche et environnement SOLIHA SOLIDAIRES POUR L'HABITAT

ADERVIELLE-POUCHERGUES – « Pouchergues »

Adervielle-Pouchergues
ADP1 "Pouchergues"

Légende

Périmètre d'OAP

Eléments ponctuels

- Aire de stationnement public
- Création d'ouvrage hydraulique
- Eléments végétaux à implanter ou à préserver
- Eléments végétaux implantés en accompagnement de la voirie
- Mutualisation des entrées et accés

Eléments linéaires

- Front bâti
- Haies et espaces de transition paysagère à créer
- Aménagement en pierre (muret, clôtures, soubassement...) à créer ou à préserver
- Création d'ouvrages hydrauliques (noue)
- Voie de desserte locale

Eléments surfaciques

- Secteur à dominante d'habitat individuel, densité faible
- Espace public et partagé végétal
- Espace public et partagé minéral
- Espace de nature à créer ou à préserver
- Espace à végétaliser

Source: DGFIP 2018
Réalisation Citadia Conseil, le 02.07.2019

2/ ELEMENTS DE PROGRAMMATION

A. MIXITE FONCTIONNELLE

- Le secteur est à vocation mixte à dominante résidentielle et accueillera préférentiellement des constructions à usage de logement.
- Les constructions à usage économique ne sont autorisées que si elles sont cohérentes et compatibles avec la vocation résidentielle (commerces, services de proximité, …)

B. ECHEANCIER D'OUVERTURE A L'URBANISATION

	SECTEUR
1/ Echéancier	L'échéancier prévisionnel permet une ouverture à l'urbanisation du secteur à court terme, à partir de l'approbation du PLU intercommunal.
2/ Modalités d'ouverture à l'urbanisation	L'urbanisation du secteur est soumise à une opération d'aménagement d'ensemble portant sur la totalité du secteur. Il n'est pas imposé de réaliser le projet en une seule et unique opération. Un phasage peut être proposé.
3/ Programmation	
Forme urbaine	Habitat individuel pur de moyenne densité
Nbre de lgts	18 à 25
Densité nette	12 à 17 logts/ha

- Il est attendu 18 à 25 logements à l'échelle du secteur, soit une densité moyenne de l'ordre de 12 à 17 logements par hectare. Cette densité moyenne s'apprécie à l'échelle globale du secteur (des lots de plus petite taille et offrant un bâti plus resserré pourront être proposés).
- Un habitat individuel groupé ou individuel est préférentiellement attendu en lien avec le schéma d'aménagement. Néanmoins, cela n'interdit pas ponctuellement de l'habitat collectif de petite dimension.

C. MIXITE SOCIALE

Non règlementé

QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

A. PRINCIPES D'INSERTION DANS LE TISSU ENVIRONNANT ET ORGANISATION DES CONSTRUCTIONS

Traitement des espaces partagés

- De manière générale, il conviendra de porter une réflexion sur le traitement paysager du périmètre de l'OAP.
- Les espaces partagés sont limités à la voirie et à une bande paysagère gérant l'interface entre l'opération et son environnement (espace agricole et résidentiel). Le caractère végétal de ces espaces sera donc privilégié. Les essences végétales seront locales de préférence.
- Les vues sur le grand paysage seront préservées et maximum, les espaces publics seront conçus pour mettre en valeur les perspectives.
- Les espaces libres communs seront plantés et aménagés (éventuellement en aires de jeux). Leur superficie sera adaptée à l'importance de l'opération et à leur situation par rapport aux espaces publics existants.

Volumétrie et implantation des constructions

Hauteur des constructions :

- La hauteur maximale des constructions sera généralement Rez-de-Chaussée + 1 étage + combles aménageables, d'autres hauteurs sont possibles lorsque le schéma le mentionne spécifiquement.

Adaptation au sol :

- Une attention particulière sera apportée à l'adaptation de la construction à la pente (cf. référentiel en annexe du règlement).

Implantation des constructions :

- L'implantation des constructions sera travaillée pour permettre la création de logements économes en énergie. Les orientations au sud seront privilégiées.

	Habitat individuel
Implantation par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou à créer	Au moins une façade des constructions principales sera implantée à l'alignement des voies et emprises publiques ou à une faible distance de celui-ci. Un recul peut être proposé ou imposé en cas de contrainte particulière (forte pente, talus, maintien d'un boisement, …).
Implantation par rapport aux limites séparatives latérales et fond de parcelle	Les constructions peuvent être édifiées en retrait des limites séparatives latérales et de fond de parcelle, implantée sur 1 limite séparative latérale ou implantée sur les 2 limites séparatives latérales. Une attention particulière devra être portée à l'intimité des logements et notamment aux espaces extérieurs (limiter les vues directes)

Ces règles générales d'implantation ne concernent pas :

- Les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- Les annexes qui peuvent s'implanter à l'arrière de la construction principale sans référence à l'alignement.

B. PRINCIPES DE QUALITE ARCHITECTURALE

Les caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère de tous les projets situés sur ce secteur sont déterminées dans le chapitre « ZONE URBAINE : ARTICLE 2.2. QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE DES ESPACES BÂTIS » du règlement écrit, selon le niveau de sensibilité défini pour le secteur et reporté sur le règlement graphique des zones à urbaniser (partie règlementaire du PLUi).

C. PRINCIPES PATRIMONIAUX ET PAYSAGERS

- Les espaces extérieurs et des accès aux logements devront être traités de façon qualitative, en veillant à garantir une cohérence globale à l'échelle de l'opération (les espaces libres de constructions seront maintenus le plus possible en espaces végétalisés).
- Sur les parcelles en limite avec l'espace agricole, des plantations denses et diversifiées formant une haie bocagère, devront être réalisées, afin de composer un écrin végétal entre la zone bâtie et la zone agricole.
- Une attention particulière sera portée sur l'intégration paysagère des constructions.

QUALITE ENVIRONNEMENTALE ET PREVENTION DES RISQUES

A. CONTINUITES ECOLOGIQUES (RESERVOIRS ET CORRIDORS)

- Non concerné

B. GESTION DES EAUX PLUVIALES

- Les eaux pluviales seront collectées et infiltrées par des noues ou des espaces publics ouverts et participant à la qualité paysagère du projet. Le débit de fuite après opération ne saurait être supérieur au débit avant opération.

C. GESTION DES RISQUES ET DES NUISANCES

- Pas de contrainte particulière

D. ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

- Les nouvelles constructions veilleront à prendre en compte les règlementations thermiques en vigueur pour assurer un confort d'habiter. Les logements veilleront à intégrer un espace de vie extérieur (terrasse, jardin, …), exposé à l'Est, au Sud ou à l'Ouest.
- L'éclairage public, s'il est prévu, devra être conçu pour limiter la consommation énergétique. L'installation devra permettre à la fois un changement d'intensité à certaines heures et la possibilité de « couper » un candélabre sur deux.

ORGANISATIONS DES DEPLACEMENTS

A. DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES (Y COMPRIS MODES DOUX)

- Les voies nouvellement créées devront respecter les principes figurant sur le schéma. Ces voies devront être adaptées aux futurs usages. Les impasses seront autorisées de manière temporaire en l'attente de la réalisation complète de la voirie. L'idée à terme sera de créer un bouclage complet avec le réseau existant.

B. BESOINS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

STATIONNEMENT	CONSTRUCTIONS NOUVELLES OU CHANGEMENT DE DESTINATION	Il est exigé 1 place de stationnement au minimum par 50m² de surface de plancher pour l'habitat. Dans le cadre d'opérations d'habitat collectif, il est exigé en plus 1 place visiteur (accessible depuis l'espace public) pour 2 logements.
	CONSTRUCTIONS NEUVES POUR LES LOCAUX ABRITANT BUREAUX, COMMERCES OU ACTIVITES	Pour les locaux abritant des bureaux, des commerces ou des activités, il est imposé 1 place de stationnement : • Par 40m² de surface de vente **pour les commerces** ; • Par 50 m² de surface de plancher **pour les bureaux** ; • Par chambre d'hôtel (non cumulable avec le restaurant) ; • Pour 8 places assises de **restaurant (accessibles depuis la voie publique)**. La règle applicable aux constructions ou établissements non prévues ci-dessus est celle à laquelle ces établissement sont le plus directement assimilables. Dans le cas où un projet comporte plusieurs destinations, il doit satisfaire aux règles fixées pour chacune de ces destinations, au prorata, selon les cas, des surfaces de plancher et/ou du nombre de logements et/ou du nombre de chambres.

RESEAUX

A. EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes, ou à défaut, à toute autre installation d'approvisionnement en eau potable dans les conditions des règles de salubrité en vigueur.

B. ASSAINISSEMENT

Eaux usées

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les milieux naturels et notamment dans les rivières, fossés, égouts d'eaux pluviales ou tout autre milieu récepteur est interdite. Toute construction ou installation devra être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe. En l'absence d'un réseau collectif, les constructions ou installations devront être équipées d'un système d'assainissement autonome conforme aux normes en vigueur. Il doit être conçu de façon à assurer son raccordement au futur réseau collectif lorsque celui-ci n'est pas encore réalisé.

C. ELECTRICITE ET TELECOMMUNICATIONS

Toute construction qui doit être alimentée en électricité le sera dans des conditions répondant à ses besoins.

Les réseaux et branchement seront idéalement réalisés en souterrain. En cas d'impossibilité, les câbles seront scellés ou encastrés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

ADERVIELLE-POUCHERGUES – « Adervielle »

Adervielle-Pouchergues
ADP2 "Adervielle"

Légende

Périmètre d'OAP

Eléments ponctuels

- Aire de retournement
- Aire de stationnement public
- Eléments végétaux à implanter ou à préserver
- Eléments végétaux implantés en accompagnement de la voirie

Eléments linéaires

- Front bâti
- Haies et espaces de transition paysagère à créer
- Aménagement en pierre (muret, clôtures, soubassement...) à créer ou à préserver
- Création d'ouvrages hydrauliques (noue)
- Voie de desserte locale
- Voie de desserte locale
- Réseau de promenades et modes doux

Eléments surfaciques

- Secteur à dominante d'habitat individuel, densité faible
- Espace public et partagé végétal
- Espace public et partagé minéral
- Espace public et partagé mixte
- Espace de nature à créer ou à préserver

Source: DGFIP 2018
Réalisation Citadia Conseil, le 02.07.2019

2/ ELEMENTS DE PROGRAMMATION

A. MIXITE FONCTIONNELLE

- Le secteur est à vocation mixte à dominante résidentielle et accueillera préférentiellement des constructions à usage de logement. Il s'agit de conforter un espace à vocation résidentielle, en lien avec le coeur de village.
- Les constructions à usage économique ne sont autorisées que si elles sont cohérentes et compatibles avec la vocation résidentielle (commerces, services de proximité, …)

B. ECHEANCIER D'OUVERTURE A L'URBANISATION

	SECTEUR
1/ Echéancier	L'échéancier prévisionnel permet une ouverture à l'urbanisation du secteur à court terme, à partir de l'approbation du PLU intercommunal.
2/ Modalités d'ouverture à l'urbanisation	Les constructions sont autorisées au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par la présente OAP.
3/ Programmation	
Forme urbaine	Habitat individuel pur de faible densité
Nbre de lgts	10 à 16
Densité nette	12 à 20 logts/ha

- Il est attendu 10 à 16 logements sur le secteur, soit une densité moyenne de l'ordre de 12 à 20 logements par hectare. Cette densité moyenne s'apprécie à l'échelle globale du secteur (des lots de plus petite taille et offrant un bâti plus resserré pourront être proposés).
- Un habitat individuel est préférentiellement attendu en lien avec le schéma d'aménagement. Néanmoins, cela n'interdit pas ponctuellement de l'habitat individuel groupé.

C. MIXITE SOCIALE

Non règlementé

QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

A. PRINCIPES D'INSERTION DANS LE TISSU ENVIRONNANT ET ORGANISATION DES CONSTRUCTIONS

Traitement des espaces partagés

- De manière générale, il conviendra de porter une réflexion sur le traitement paysager du périmètre de l'OAP.
- Les espaces partagés sont limités à la voirie et à une bande paysagère gérant l'interface entre l'opération et son environnement (espace agricole et résidentiel). Le caractère végétal de ces espaces sera donc privilégié. Les essences végétales seront locales de préférence.
- Les vues sur le grand paysage seront préservées et maximum, les espaces publics seront conçus pour mettre en valeur les perspectives.
- Les espaces libres communs seront plantés et aménagés (éventuellement en aires de jeux). Leur superficie sera adaptée à l'importance de l'opération et à leur situation par rapport aux espaces publics existants.

Volumétrie et implantation des constructions

Hauteur des constructions :

- La hauteur maximale des constructions sera généralement Rez-de-Chaussée + 1 étage + combles aménageables, d'autres hauteurs sont possibles lorsque le schéma le mentionne spécifiquement.

Adaptation au sol :

- Une attention particulière sera apportée à l'adaptation de la construction à la pente (cf. référentiel en annexe du règlement).

Implantation des constructions :

- L'implantation des constructions sera travaillée pour permettre la création de logements économes en énergie. Les orientations au sud seront privilégiées.

	Habitat individuel
Implantation par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou à créer	Au moins une façade des constructions principales sera implantée à l'alignement des voies et emprises publiques ou à une faible distance de celui-ci. Un recul peut être proposé ou imposé en cas de contrainte particulière (forte pente, talus, maintien d'un boisement, …).
Implantation par rapport aux limites séparatives latérales et fond de parcelle	Les constructions peuvent être édifiées en retrait des limites séparatives latérales et de fond de parcelle, implantée sur 1 limite séparative latérale ou implantée sur les 2 limites séparatives latérales. Une attention particulière devra être portée à l'intimité des logements et notamment aux espaces extérieurs (limiter les vues directes)

Ces règles générales d'implantation ne concernent pas :

- Les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- Les annexes qui peuvent s'implanter à l'arrière de la construction principale sans référence à l'alignement.

B. PRINCIPES DE QUALITE ARCHITECTURALE

Les caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère de tous les projets situés sur ce secteur sont déterminées dans le chapitre « ZONE URBAINE : ARTICLE 2.2. QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE DES ESPACES BÂTIS » du règlement écrit, selon le niveau de sensibilité défini pour le secteur et reporté sur le règlement graphique des zones à urbaniser (partie règlementaire du PLUi).

C. PRINCIPES PATRIMONIAUX ET PAYSAGERS

- Les espaces extérieurs et des accès aux logements devront être traités de façon qualitative, en veillant à garantir une cohérence globale à l'échelle de l'opération (les espaces libres de constructions seront maintenus le plus possible en espaces végétalisés).
- Sur les parcelles en limite avec l'espace agricole, des plantations denses et diversifiées formant une haie bocagère, devront être réalisées, afin de composer un écrin végétal entre la zone bâtie et la zone agricole.
- Une attention particulière sera portée sur l'intégration paysagère des constructions.

QUALITE ENVIRONNEMENTALE ET PREVENTION DES RISQUES

A. CONTINUITES ECOLOGIQUES (RESERVOIRS ET CORRIDORS)

- Non concerné

B. GESTION DES EAUX PLUVIALES

- Les eaux pluviales seront collectées et infiltrées par des noues ou des espaces publics ouverts et participant à la qualité paysagère du projet. Le débit de fuite après opération ne saurait être supérieur au débit avant opération.

C. GESTION DES RISQUES ET DES NUISANCES

- Pas de contrainte particulière

D. ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

- Les nouvelles constructions veilleront à prendre en compte les règlementations thermiques en vigueur pour assurer un confort d'habiter. Les logements veilleront à intégrer un espace de vie extérieur (terrasse, jardin, …), exposé à l'Est, au Sud ou à l'Ouest.
- L'éclairage public, s'il est prévu, devra être conçu pour limiter la consommation énergétique. L'installation devra permettre à la fois un changement d'intensité à certaines heures et la possibilité de « couper » un candélabre sur deux.

ORGANISATIONS DES DEPLACEMENTS

A. DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES (Y COMPRIS MODES DOUX)

- Les voies nouvellement créées devront respecter les principes figurant sur le schéma. Ces voies devront être adaptées aux futurs usages. Les impasses seront autorisées de manière temporaire en l'attente de la réalisation complète de la voirie. L'idée à terme sera de créer un bouclage complet avec le réseau existant.

B. BESOINS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

STATIONNEMENT	CONSTRUCTIONS NOUVELLES OU CHANGEMENT DE DESTINATION	Il est exigé 1 place de stationnement au minimum par 50m² de surface de plancher pour l'habitat. Dans le cadre d'opérations d'habitat collectif, il est exigé en plus 1 place visiteur (accessible depuis l'espace public) pour 2 logements.
	CONSTRUCTIONS NEUVES POUR LES LOCAUX ABRITANT BUREAUX, COMMERCES OU ACTIVITES	Pour les locaux abritant des bureaux, des commerces ou des activités, il est imposé 1 place de stationnement : • Par 40m² de surface de vente **pour les commerces** ; • Par 50 m² de surface de plancher **pour les bureaux** ; • Par chambre d'hôtel (non cumulable avec le restaurant) ; • Pour 8 places assises de **restaurant (accessibles depuis la voie publique)**. La règle applicable aux constructions ou établissements non prévues ci-dessus est celle à laquelle ces établissement sont le plus directement assimilables. Dans le cas où un projet comporte plusieurs destinations, il doit satisfaire aux règles fixées pour chacune de ces destinations, au prorata, selon les cas, des surfaces de plancher et/ou du nombre de logements et/ou du nombre de chambres.

RESEAUX

A. EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes, ou à défaut, à toute autre installation d'approvisionnement en eau potable dans les conditions des règles de salubrité en vigueur.

B. ASSAINISSEMENT

Eaux usées

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les milieux naturels et notamment dans les rivières, fossés, égouts d'eaux pluviales ou tout autre milieu récepteur est interdite. Toute construction ou installation devra être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe. En l'absence d'un réseau collectif, les constructions ou installations devront être équipées d'un système d'assainissement autonome conforme aux normes en vigueur. Il doit être conçu de façon à assurer son raccordement au futur réseau collectif lorsque celui-ci n'est pas encore réalisé.

C. ELECTRICITE ET TELECOMMUNICATIONS

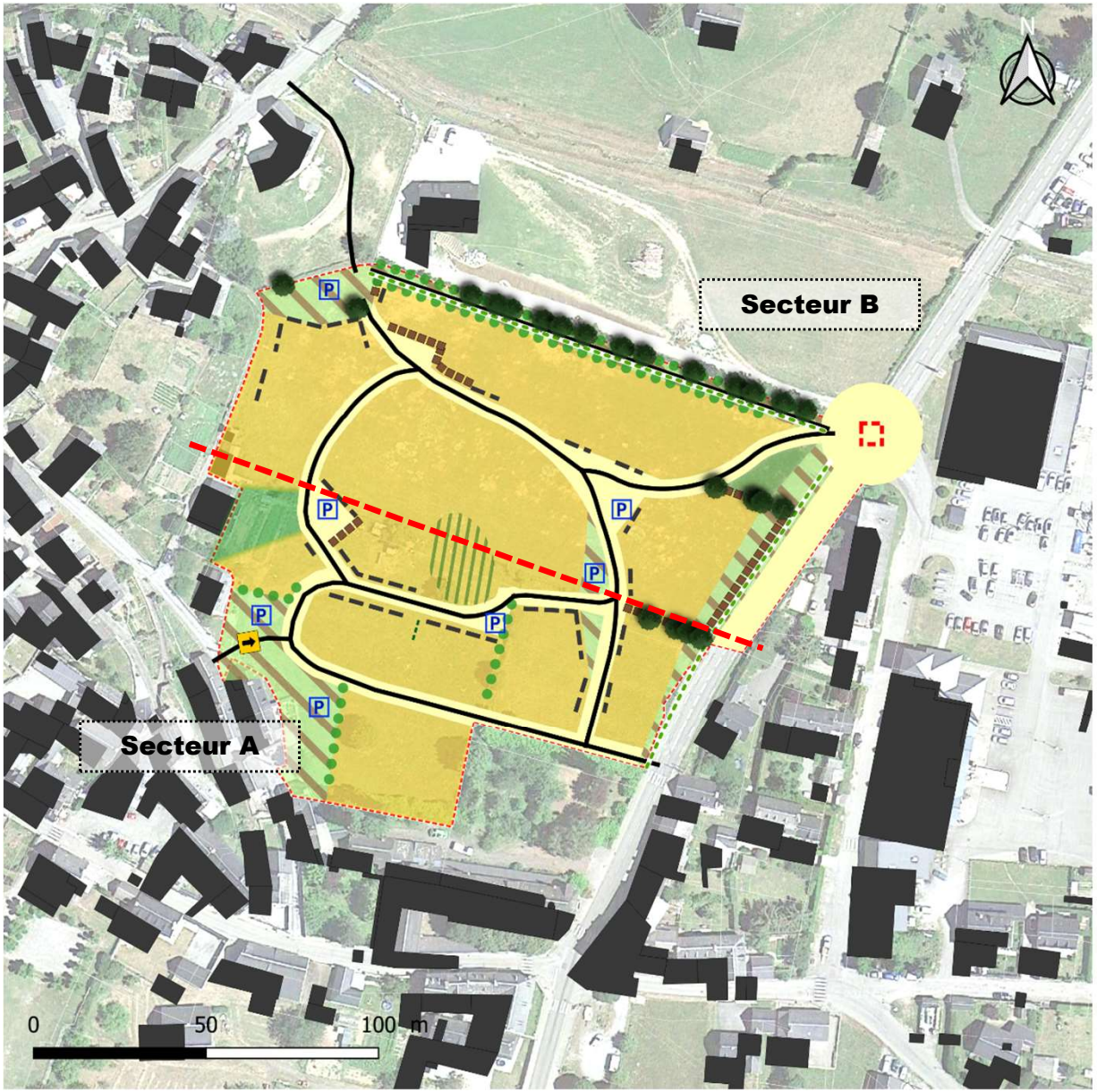
Toute construction qui doit être alimentée en électricité le sera dans des conditions répondant à ses besoins.

Les réseaux et branchement seront idéalement réalisés en souterrain. En cas d'impossibilité, les câbles seront scellés ou encastrés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

ANCIZAN

CITADIA evenseil ECOTONE recherche et environnement SOLiHA SOLIDAIRES POUR L'HABITAT

ANCIZAN – « Village »



Ancizan
ANC1 "Village"

Légende

Périmètre d'OAP

Eléments ponctuels
- Aire de stationnement public
- Entrée / sortie de voie à sens unique (sens indifférent, cf réglement voirie)
- Eléments végétaux à implanter ou à préserver

Eléments linéaires
- Front bâti
- Haies et espaces de transition paysagère à créer
- Aménagement en pierre (muret, clôtures, soubassement...) à créer ou à préserver
- Voie de desserte locale
- Voie de desserte locale
- Réseau de promenades et modes doux
- Perméabilité bati

Eléments surfaciques
- Secteur à dominante d'habitat individuel, densité faible
- Espace public et partagé végétal
- Espace public et partagé minéral
- Espace public et partagé mixte
- Espace de nature à créer ou à préserver
- Espace à végétaliser

Source: DGFIP 2018
Réalisation Citadia Conseil, le 02.07.2019

2/ ELEMENTS DE PROGRAMMATION

A. MIXITE FONCTIONNELLE

- Le secteur est à vocation mixte à dominante résidentielle et accueillera préférentiellement des constructions à usage de logement. Il s'agit de conforter un espace à vocation résidentielle, en lien avec le coeur de village.
- Les constructions à usage économique ne sont autorisées que si elles sont cohérentes et compatibles avec la vocation résidentielle (commerces, services de proximité, …)

B. ECHEANCIER D'OUVERTURE A L'URBANISATION

	SECTEUR A	SECTEUR B
1/ Echéancier	L'échéancier prévisionnel permet une ouverture à l'urbanisation du secteur à court terme, à partir de l'approbation du PLU intercommunal.	
2/ Modalités d'ouverture à l'urbanisation	L'urbanisation du secteur est soumise à une opération d'aménagement d'ensemble portant sur la totalité du secteur. Il n'est pas imposé de réaliser le projet en une seule et unique opération. Un phasage peut être proposé.	L'urbanisation du secteur peut être réalisée en 1 ou 2 opérations.
3/ Programmation		
Forme urbaine	Habitat individuel pur de faible densité Habitat individuel groupé de moyenne densité	
Nbre de lgts	10 à 15	15 à 20
Densité nette	15 à 18 logts/ha	15 à 18 logts/ha

- Il est attendu 25 à 35 logements sur le secteur, soit une densité moyenne de l'ordre de 15 à 18 logements par hectare. Cette densité moyenne s'apprécie à l'échelle globale du secteur (des lots de plus petite taille et offrant un bâti plus resserré pourront être proposés).

C. MIXITE SOCIALE

Non règlementé

QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

A. PRINCIPES D'INSERTION DANS LE TISSU ENVIRONNANT ET ORGANISATION DES CONSTRUCTIONS

Traitement des espaces partagés

- De manière générale, il conviendra de porter une réflexion sur le traitement paysager du périmètre de l'OAP.
- Les espaces partagés sont limités à la voirie et à une bande paysagère gérant l'interface entre l'opération et son environnement (espace agricole et résidentiel). Le caractère végétal de ces espaces sera donc privilégié. Les essences végétales seront locales de préférence.
- Les vues sur le grand paysage seront préservées et maximum, les espaces publics seront conçus pour mettre en valeur les perspectives.
- Les espaces libres communs seront plantés et aménagés (éventuellement en aires de jeux). Leur superficie sera adaptée à l'importance de l'opération et à leur situation par rapport aux espaces publics existants.

Volumétrie et implantation des constructions

Hauteur des constructions :

- La hauteur maximale des constructions sera généralement Rez-de-Chaussée + 1 étage + combles aménageables, d'autres hauteurs sont possibles lorsque le schéma le mentionne spécifiquement.

Adaptation au sol :

- Une attention particulière sera apportée à l'adaptation de la construction à la pente (cf. référentiel en annexe du règlement).

Implantation des constructions :

- L'implantation des constructions sera travaillée pour permettre la création de logements économes en énergie. Les orientations au sud seront privilégiées.

	Habitat individuel
Implantation par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou à créer	Au moins une façade des constructions principales sera implantée à l'alignement des voies et emprises publiques ou à une faible distance de celui-ci. Un recul peut être proposé ou imposé en cas de contrainte particulière (forte pente, talus, maintien d'un boisement, …).
Implantation par rapport aux limites séparatives latérales et fond de parcelle	Les constructions peuvent être édifiées en retrait des limites séparatives latérales et de fond de parcelle, implantée sur 1 limite séparative latérale ou implantée sur les 2 limites séparatives latérales. Une attention particulière devra être portée à l'intimité des logements et notamment aux espaces extérieurs (limiter les vues directes)

Ces règles générales d'implantation ne concernent pas :

- Les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- Les annexes qui peuvent s'implanter à l'arrière de la construction principale sans référence à l'alignement.

B. PRINCIPES DE QUALITE ARCHITECTURALE

Les caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère de tous les projets situés sur ce secteur sont déterminées dans le chapitre « ZONE URBAINE : ARTICLE 2.2. QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE DES ESPACES BÂTIS » du règlement écrit, selon le niveau de sensibilité défini pour le secteur et reporté sur le règlement graphique des zones à urbaniser (partie règlementaire du PLUi).

C. PRINCIPES PATRIMONIAUX ET PAYSAGERS

- Les espaces extérieurs et des accès aux logements devront être traités de façon qualitative, en veillant à garantir une cohérence globale à l'échelle de l'opération (les espaces libres de constructions seront maintenus le plus possible en espaces végétalisés).
- Sur les parcelles en limite avec l'espace agricole, des plantations denses et diversifiées formant une haie bocagère, devront être réalisées, afin de composer un écrin végétal entre la zone bâtie et la zone agricole.
- Une attention particulière sera portée sur l'intégration paysagère des constructions.

QUALITE ENVIRONNEMENTALE ET PREVENTION DES RISQUES

A. CONTINUITES ECOLOGIQUES (RESERVOIRS ET CORRIDORS)

- Non concerné

B. GESTION DES EAUX PLUVIALES

- Les eaux pluviales seront collectées et infiltrées par des noues ou des espaces publics ouverts et participant à la qualité paysagère du projet. Le débit de fuite après opération ne saurait être supérieur au débit avant opération.

C. GESTION DES RISQUES ET DES NUISANCES

- Pas de contrainte particulière

D. ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

- Les nouvelles constructions veilleront à prendre en compte les règlementations thermiques en vigueur pour assurer un confort d'habiter. Les logements veilleront à intégrer un espace de vie extérieur (terrasse, jardin, …), exposé à l'Est, au Sud ou à l'Ouest.
- L'éclairage public, s'il est prévu, devra être conçu pour limiter la consommation énergétique. L'installation devra permettre à la fois un changement d'intensité à certaines heures et la possibilité de « couper » un candélabre sur deux.

ORGANISATIONS DES DEPLACEMENTS

A. DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES (Y COMPRIS MODES DOUX)

- Les voies nouvellement créées devront respecter les principes figurant sur le schéma. Ces voies devront être adaptées aux futurs usages. Les impasses seront autorisées de manière temporaire en l'attente de la réalisation complète de la voirie. L'idée à terme sera de créer un bouclage complet avec le réseau existant.

B. BESOINS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

STATIONNEMENT	CONSTRUCTIONS NOUVELLES OU CHANGEMENT DE DESTINATION	Il est exigé 1 place de stationnement au minimum par 50m² de surface de plancher pour l'habitat. Dans le cadre d'opérations d'habitat collectif, il est exigé en plus 1 place visiteur (accessible depuis l'espace public) pour 2 logements.
	CONSTRUCTIONS NEUVES POUR LES LOCAUX ABRITANT BUREAUX, COMMERCES OU ACTIVITES	Pour les locaux abritant des bureaux, des commerces ou des activités, il est imposé 1 place de stationnement : • Par 40m² de surface de vente **pour les commerces** ; • Par 50 m² de surface de plancher **pour les bureaux** ; • Par chambre d'hôtel (non cumulable avec le restaurant) ; • Pour 8 places assises de **restaurant (accessibles depuis la voie publique)**. La règle applicable aux constructions ou établissements non prévues ci-dessus est celle à laquelle ces établissement sont le plus directement assimilables. Dans le cas où un projet comporte plusieurs destinations, il doit satisfaire aux règles fixées pour chacune de ces destinations, au prorata, selon les cas, des surfaces de plancher et/ou du nombre de logements et/ou du nombre de chambres.

RESEAUX

A. EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes, ou à défaut, à toute autre installation d'approvisionnement en eau potable dans les conditions des règles de salubrité en vigueur.

B. ASSAINISSEMENT

Eaux usées

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les milieux naturels et notamment dans les rivières, fossés, égouts d'eaux pluviales ou tout autre milieu récepteur est interdite. Toute construction ou installation devra être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe. En l'absence d'un réseau collectif, les constructions ou installations devront être équipées d'un système d'assainissement autonome conforme aux normes en vigueur. Il doit être conçu de façon à assurer son raccordement au futur réseau collectif lorsque celui-ci n'est pas encore réalisé.

C. ELECTRICITE ET TELECOMMUNICATIONS

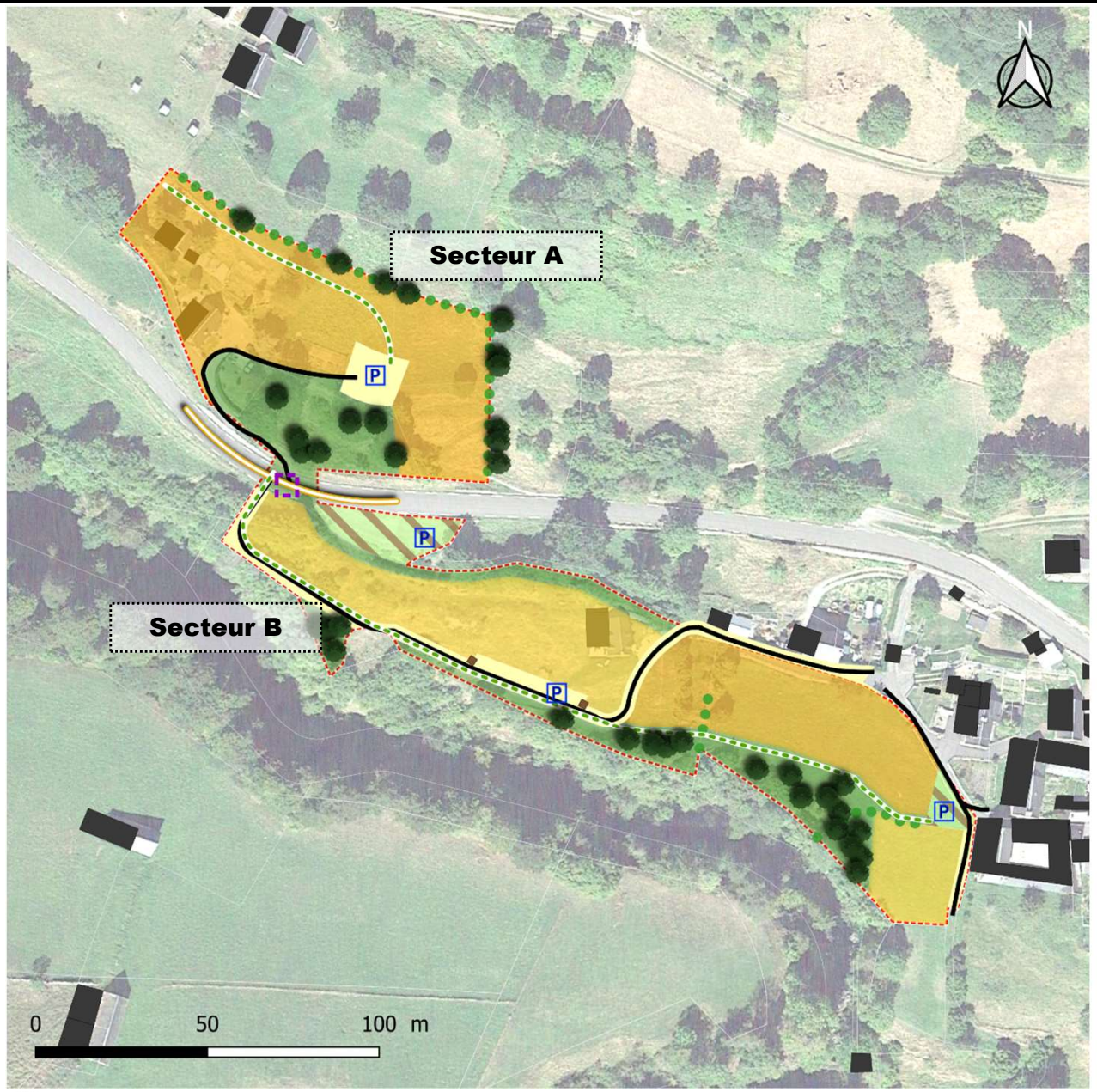
Toute construction qui doit être alimentée en électricité le sera dans des conditions répondant à ses besoins.

Les réseaux et branchement seront idéalement réalisés en souterrain. En cas d'impossibilité, les câbles seront scellés ou encastrés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

ARAGNOUET

CITADIA evenseil ECOTONE recherche et environnement SOLiHA SOLIDAIRES POUR L'HABITAT

ARAGNOUET – « Le Plan »



Aragnouet
ARA1 "Le Plan"

Légende

Périmètre d'OAP

Eléments ponctuels
- Carrefour à aménager
- Aire de stationnement public
- Elément végétal à préserver
- Eléments végétaux à implanter ou à préserver

Eléments linéaires
- Haies et espaces de transition paysagère à créer
- Aménagement en pierre (muret, clôtures, soubassement...) à créer ou à préserver
- Voie secondaire
- Voie de desserte locale
- Réseau de promenades et modes doux

Eléments surfaciques
- Secteur à dominante d'habitat individuel, densité faible
- Secteur à dominante d'habitat individuel, densité moyenne
- Espace public et partagé végétal
- Espace public et partagé minéral
- Espace public et partagé mixte

Source: DGFIP 2018
Réalisation Citadia Conseil, le 02.07.2019

2/ ELEMENTS DE PROGRAMMATION

A. MIXITE FONCTIONNELLE

- Le secteur est à vocation mixte à dominante résidentielle et accueillera préférentiellement des constructions à usage de logement. Il s'agit de conforter un espace à vocation résidentielle, en lien avec le coeur de village.
- Les constructions à usage économique ne sont autorisées que si elles sont cohérentes et compatibles avec la vocation résidentielle (commerces, services de proximité, …)

B. ECHEANCIER D'OUVERTURE A L'URBANISATION

	SECTEUR A	SECTEUR B
1/ Echéancier	L'échéancier prévisionnel permet une ouverture à l'urbanisation du secteur à court terme, à partir de l'approbation du PLU intercommunal.	
2/ Modalités d'ouverture à l'urbanisation	Les constructions sont autorisées au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par la présente OAP.	
3/ Programmation		
Forme urbaine	Habitat individuel de densité moyenne	Habitat individuel de faible et moyenne densité
Nbre de lgts	6 à 8	10 à 12
Densité nette	16 à 20 logts/ha	

- Il est attendu 16 à 20 logements sur les deux secteurs, soit une densité moyenne de l'ordre de 16 à 20 logements par hectare. Cette densité moyenne s'apprécie à l'échelle globale des secteurs (des lots de plus petite taille et offrant un bâti plus resserré pourront être proposés).
- Un habitat individuel est préférentiellement attendu en lien avec le schéma d'aménagement. Néanmoins, cela n'interdit pas ponctuellement de l'habitat individuel groupé.

C. MIXITE SOCIALE

Non règlementé

QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

A. PRINCIPES D'INSERTION DANS LE TISSU ENVIRONNANT ET ORGANISATION DES CONSTRUCTIONS

Traitement des espaces partagés

- De manière générale, il conviendra de porter une réflexion sur le traitement paysager du périmètre de l'OAP.
- Les espaces partagés sont limités à la voirie et à une bande paysagère gérant l'interface entre l'opération et son environnement (espace agricole et résidentiel). Le caractère végétal de ces espaces sera donc privilégié. Les essences végétales seront locales de préférence.
- Les vues sur le grand paysage seront préservées et maximum, les espaces publics seront conçus pour mettre en valeur les perspectives.
- Les espaces libres communs seront plantés et aménagés (éventuellement en aires de jeux). Leur superficie sera adaptée à l'importance de l'opération et à leur situation par rapport aux espaces publics existants.

Volumétrie et implantation des constructions

Hauteur des constructions :

- La hauteur maximale des constructions sera généralement Rez-de-Chaussée + 1 étage + combles aménageables, d'autres hauteurs sont possibles lorsque le schéma le mentionne spécifiquement.

Adaptation au sol :

- Une attention particulière sera apportée à l'adaptation de la construction à la pente (cf. référentiel en annexe du règlement).

Implantation des constructions :

- L'implantation des constructions sera travaillée pour permettre la création de logements économes en énergie. Les orientations au sud seront privilégiées.

	Habitat individuel
Implantation par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou à créer	Au moins une façade des constructions principales sera implantée à l'alignement des voies et emprises publiques ou à une faible distance de celui-ci. Un recul peut être proposé ou imposé en cas de contrainte particulière (forte pente, talus, maintien d'un boisement, …).
Implantation par rapport aux limites séparatives latérales et fond de parcelle	Les constructions peuvent être édifiées en retrait des limites séparatives latérales et de fond de parcelle, implantée sur 1 limite séparative latérale ou implantée sur les 2 limites séparatives latérales. Une attention particulière devra être portée à l'intimité des logements et notamment aux espaces extérieurs (limiter les vues directes)

Ces règles générales d'implantation ne concernent pas :

- Les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- Les annexes qui peuvent s'implanter à l'arrière de la construction principale sans référence à l'alignement.

B. PRINCIPES DE QUALITE ARCHITECTURALE

Les caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère de tous les projets situés sur ce secteur sont déterminées dans le chapitre « ZONE URBAINE : ARTICLE 2.2. QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE DES ESPACES BÂTIS » du règlement écrit, selon le niveau de sensibilité défini pour le secteur et reporté sur le règlement graphique des zones à urbaniser (partie règlementaire du PLUi).

C. PRINCIPES PATRIMONIAUX ET PAYSAGERS

- Les espaces extérieurs et des accès aux logements devront être traités de façon qualitative, en veillant à garantir une cohérence globale à l'échelle de l'opération (les espaces libres de constructions seront maintenus le plus possible en espaces végétalisés).
- Sur les parcelles en limite avec l'espace agricole, des plantations denses et diversifiées formant une haie bocagère, devront être réalisées, afin de composer un écrin végétal entre la zone bâtie et la zone agricole.
- Une attention particulière sera portée sur l'intégration paysagère des constructions.

QUALITE ENVIRONNEMENTALE ET PREVENTION DES RISQUES

A. CONTINUITES ECOLOGIQUES (RESERVOIRS ET CORRIDORS)

- Non concerné

B. GESTION DES EAUX PLUVIALES

- Les eaux pluviales seront collectées et infiltrées par des noues ou des espaces publics ouverts et participant à la qualité paysagère du projet. Le débit de fuite après opération ne saurait être supérieur au débit avant opération.

C. GESTION DES RISQUES ET DES NUISANCES

- Pas de contrainte particulière

D. ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

- Les nouvelles constructions veilleront à prendre en compte les règlementations thermiques en vigueur pour assurer un confort d'habiter. Les logements veilleront à intégrer un espace de vie extérieur (terrasse, jardin, …), exposé à l'Est, au Sud ou à l'Ouest.
- L'éclairage public, s'il est prévu, devra être conçu pour limiter la consommation énergétique. L'installation devra permettre à la fois un changement d'intensité à certaines heures et la possibilité de « couper » un candélabre sur deux.

ORGANISATIONS DES DEPLACEMENTS

A. DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES (Y COMPRIS MODES DOUX)

- Les voies nouvellement créées devront respecter les principes figurant sur le schéma. Ces voies devront être adaptées aux futurs usages. Les impasses seront autorisées de manière temporaire en l'attente de la réalisation complète de la voirie. L'idée à terme sera de créer un bouclage complet avec le réseau existant.

B. BESOINS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

STATIONNEMENT	CONSTRUCTIONS NOUVELLES OU CHANGEMENT DE DESTINATION	Il est exigé 1 place de stationnement au minimum par 50m² de surface de plancher pour l'habitat. Dans le cadre d'opérations d'habitat collectif, il est exigé en plus 1 place visiteur (accessible depuis l'espace public) pour 2 logements.
	CONSTRUCTIONS NEUVES POUR LES LOCAUX ABRITANT BUREAUX, COMMERCES OU ACTIVITES	Pour les locaux abritant des bureaux, des commerces ou des activités, il est imposé 1 place de stationnement : • Par 40m² de surface de vente **pour les commerces** ; • Par 50 m² de surface de plancher **pour les bureaux** ; • Par chambre d'hôtel (non cumulable avec le restaurant) ; • Pour 8 places assises de **restaurant (accessibles depuis la voie publique)**. La règle applicable aux constructions ou établissements non prévues ci-dessus est celle à laquelle ces établissement sont le plus directement assimilables. Dans le cas où un projet comporte plusieurs destinations, il doit satisfaire aux règles fixées pour chacune de ces destinations, au prorata, selon les cas, des surfaces de plancher et/ou du nombre de logements et/ou du nombre de chambres.

RESEAUX

A. EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes, ou à défaut, à toute autre installation d'approvisionnement en eau potable dans les conditions des règles de salubrité en vigueur.

B. ASSAINISSEMENT

Eaux usées

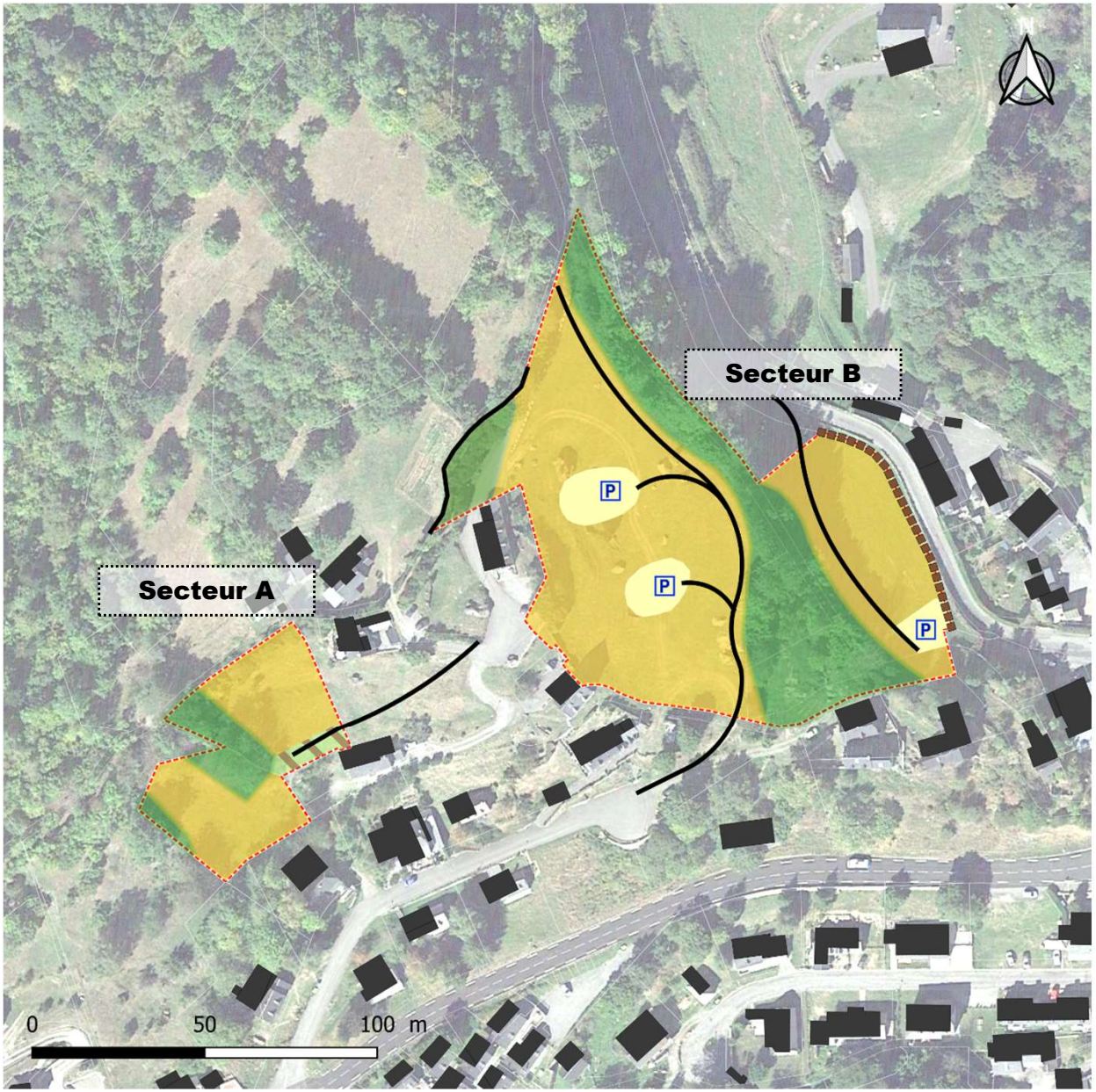
L'évacuation des eaux usées non traitées dans les milieux naturels et notamment dans les rivières, fossés, égouts d'eaux pluviales ou tout autre milieu récepteur est interdite. Toute construction ou installation devra être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe. En l'absence d'un réseau collectif, les constructions ou installations devront être équipées d'un système d'assainissement autonome conforme aux normes en vigueur. Il doit être conçu de façon à assurer son raccordement au futur réseau collectif lorsque celui-ci n'est pas encore réalisé.

C. ELECTRICITE ET TELECOMMUNICATIONS

Toute construction qui doit être alimentée en électricité le sera dans des conditions répondant à ses besoins.

Les réseaux et branchement seront idéalement réalisés en souterrain. En cas d'impossibilité, les câbles seront scellés ou encastrés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

ARAGNOUET – « Houga »



Aragnouet
ARA2 "Houga"

Légende

Périmètre d'OAP

Eléments ponctuels

Aire de stationnement public

Eléments linéaires

Aménagement en pierre (muret, clôtures, soubassement…) à créer ou à préserver

Voie de desserte locale

Eléments surfaciques

Secteur à dominante d'habitat individuel, densité faible

Espace public et partagé végétal

Espace public et partagé minéral

Espace public et partagé mixte

Espace de nature à créer ou à préserver

Source: DGFIP 2018
Réalisation Citadia Conseil, le 02.07.2019

2/ ELEMENTS DE PROGRAMMATION

A. MIXITE FONCTIONNELLE

- Les secteurs sont à vocation mixte à dominante résidentielle et accueilleront préférentiellement des constructions à usage de logement. Il s'agit de conforter des espaces à vocation résidentielle, en lien avec le coeur de village.
- Les constructions à usage économique ne sont autorisées que si elles sont cohérentes et compatibles avec la vocation résidentielle (commerces, services de proximité, …)

B. ECHEANCIER D'OUVERTURE A L'URBANISATION

	SECTEUR	
	A	B
1/ Echéancier	L'échéancier prévisionnel permet une ouverture à l'urbanisation des secteurs à court terme, à partir de l'approbation du PLU intercommunal.	
2/ Modalités d'ouverture à l'urbanisation	Les constructions sont autorisées au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par la présente OAP.	
3/ Programmation		
Forme urbaine	Habitat individuel pur de faible densité	Habitat individuel pur de faible densité
Nbre de lgts	2 à 4	8 à 12
Densité nette	10 à 22 logts/ha	15 à 22 logts/ha

- Il est attendu 10 à 16 logements sur les deux secteurs, soit une densité moyenne de l'ordre de 12 à 22 logements par hectare. Cette densité moyenne s'apprécie à l'échelle globale des secteurs (des lots de plus petite taille et offrant un bâti plus resserré pourront être proposés).
- Un habitat individuel est préférentiellement attendu en lien avec les schémas d'aménagement. Néanmoins, cela n'interdit pas ponctuellement de l'habitat individuel groupé.

C. MIXITE SOCIALE

Non règlementé

QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

A. PRINCIPES D'INSERTION DANS LE TISSU ENVIRONNANT ET ORGANISATION DES CONSTRUCTIONS

Traitement des espaces partagés

- De manière générale, il conviendra de porter une réflexion sur le traitement paysager du périmètre de l'OAP.
- Les espaces partagés sont limités à la voirie et à une bande paysagère gérant l'interface entre l'opération et son environnement (espace agricole et résidentiel). Le caractère végétal de ces espaces sera donc privilégié. Les essences végétales seront locales de préférence.
- Les vues sur le grand paysage seront préservées et maximum, les espaces publics seront conçus pour mettre en valeur les perspectives.
- Les espaces libres communs seront plantés et aménagés (éventuellement en aires de jeux). Leur superficie sera adaptée à l'importance de l'opération et à leur situation par rapport aux espaces publics existants.

Volumétrie et implantation des constructions

Hauteur des constructions :

- La hauteur maximale des constructions sera généralement Rez-de-Chaussée + 1 étage + combles aménageables, d'autres hauteurs sont possibles lorsque le schéma le mentionne spécifiquement.

Adaptation au sol :

- Une attention particulière sera apportée à l'adaptation de la construction à la pente (cf. référentiel en annexe du règlement).

Implantation des constructions :

- L'implantation des constructions sera travaillée pour permettre la création de logements économes en énergie. Les orientations au sud seront privilégiées.

	Habitat individuel
Implantation par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou à créer	Au moins une façade des constructions principales sera implantée à l'alignement des voies et emprises publiques ou à une faible distance de celui-ci. Un recul peut être proposé ou imposé en cas de contrainte particulière (forte pente, talus, maintien d'un boisement, …).
Implantation par rapport aux limites séparatives latérales et fond de parcelle	Les constructions peuvent être édifiées en retrait des limites séparatives latérales et de fond de parcelle, implantée sur 1 limite séparative latérale ou implantée sur les 2 limites séparatives latérales. Une attention particulière devra être portée à l'intimité des logements et notamment aux espaces extérieurs (limiter les vues directes)

Ces règles générales d'implantation ne concernent pas :

- Les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- Les annexes qui peuvent s'implanter à l'arrière de la construction principale sans référence à l'alignement.

B. PRINCIPES DE QUALITE ARCHITECTURALE

Les caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère de tous les projets situés sur ce secteur sont déterminées dans le chapitre « ZONE URBAINE : ARTICLE 2.2. QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE DES ESPACES BÂTIS » du règlement écrit, selon le niveau de sensibilité défini pour le secteur et reporté sur le règlement graphique des zones à urbaniser (partie règlementaire du PLUi).

C. PRINCIPES PATRIMONIAUX ET PAYSAGERS

- Les espaces extérieurs et des accès aux logements devront être traités de façon qualitative, en veillant à garantir une cohérence globale à l'échelle de l'opération (les espaces libres de constructions seront maintenus le plus possible en espaces végétalisés).
- Sur les parcelles en limite avec l'espace agricole, des plantations denses et diversifiées formant une haie bocagère, devront être réalisées, afin de composer un écrin végétal entre la zone bâtie et la zone agricole.
- Une attention particulière sera portée sur l'intégration paysagère des constructions.

QUALITE ENVIRONNEMENTALE ET PREVENTION DES RISQUES

A. CONTINUITES ECOLOGIQUES (RESERVOIRS ET CORRIDORS)

- Non concerné

B. GESTION DES EAUX PLUVIALES

- Les eaux pluviales seront collectées et infiltrées par des noues ou des espaces publics ouverts et participant à la qualité paysagère du projet. Le débit de fuite après opération ne saurait être supérieur au débit avant opération.

C. GESTION DES RISQUES ET DES NUISANCES

- Pas de contrainte particulière

D. ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

- Les nouvelles constructions veilleront à prendre en compte les règlementations thermiques en vigueur pour assurer un confort d'habiter. Les logements veilleront à intégrer un espace de vie extérieur (terrasse, jardin, …), exposé à l'Est, au Sud ou à l'Ouest.
- L'éclairage public, s'il est prévu, devra être conçu pour limiter la consommation énergétique. L'installation devra permettre à la fois un changement d'intensité à certaines heures et la possibilité de « couper » un candélabre sur deux.

ORGANISATIONS DES DEPLACEMENTS

A. DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES (Y COMPRIS MODES DOUX)

- Les voies nouvellement créées devront respecter les principes figurant sur le schéma. Ces voies devront être adaptées aux futurs usages. Les impasses seront autorisées de manière temporaire en l'attente de la réalisation complète de la voirie. L'idée à terme sera de créer un bouclage complet avec le réseau existant.

B. BESOINS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

STATIONNEMENT	CONSTRUCTIONS NOUVELLES OU CHANGEMENT DE DESTINATION	Il est exigé 1 place de stationnement au minimum par 50m² de surface de plancher pour l'habitat. Dans le cadre d'opérations d'habitat collectif, il est exigé en plus 1 place visiteur (accessible depuis l'espace public) pour 2 logements.
	CONSTRUCTIONS NEUVES POUR LES LOCAUX ABRITANT BUREAUX, COMMERCES OU ACTIVITES	Pour les locaux abritant des bureaux, des commerces ou des activités, il est imposé 1 place de stationnement : • Par 40m² de surface de vente **pour les commerces** ; • Par 50 m² de surface de plancher **pour les bureaux** ; • Par chambre d'hôtel (non cumulable avec le restaurant) ; • Pour 8 places assises de **restaurant (accessibles depuis la voie publique)**. La règle applicable aux constructions ou établissements non prévues ci-dessus est celle à laquelle ces établissement sont le plus directement assimilables. Dans le cas où un projet comporte plusieurs destinations, il doit satisfaire aux règles fixées pour chacune de ces destinations, au prorata, selon les cas, des surfaces de plancher et/ou du nombre de logements et/ou du nombre de chambres.

RESEAUX

A. EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes, ou à défaut, à toute autre installation d'approvisionnement en eau potable dans les conditions des règles de salubrité en vigueur.

B. ASSAINISSEMENT

Eaux usées

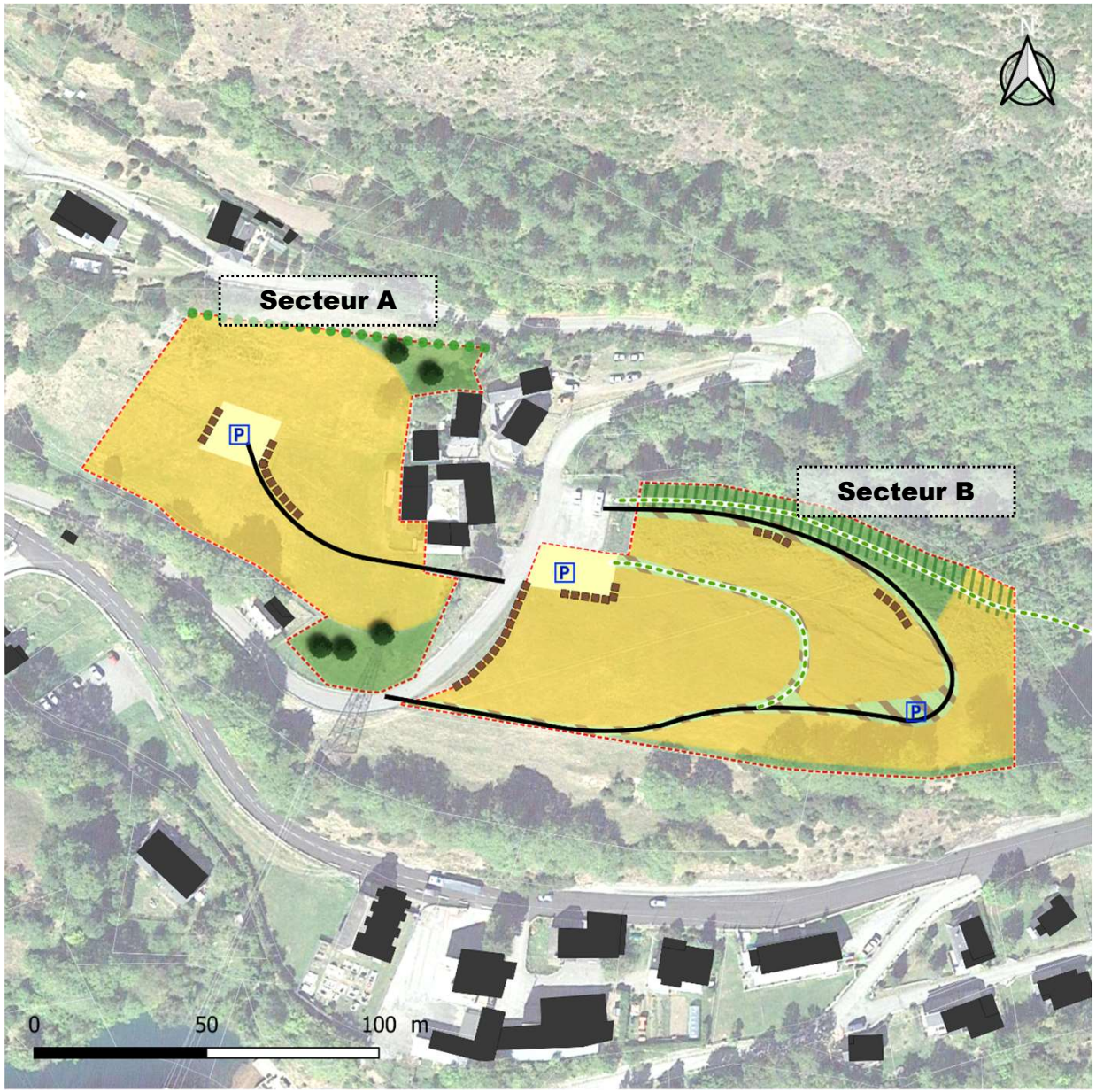
L'évacuation des eaux usées non traitées dans les milieux naturels et notamment dans les rivières, fossés, égouts d'eaux pluviales ou tout autre milieu récepteur est interdite. Toute construction ou installation devra être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe. En l'absence d'un réseau collectif, les constructions ou installations devront être équipées d'un système d'assainissement autonome conforme aux normes en vigueur. Il doit être conçu de façon à assurer son raccordement au futur réseau collectif lorsque celui-ci n'est pas encore réalisé.

C. ELECTRICITE ET TELECOMMUNICATIONS

Toute construction qui doit être alimentée en électricité le sera dans des conditions répondant à ses besoins.

Les réseaux et branchement seront idéalement réalisés en souterrain. En cas d'impossibilité, les câbles seront scellés ou encastrés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

ARAGNOUET – « Fabian »



Aragnouet
ARA3 "Fabian"

Légende

Périmètre d'OAP

Eléments ponctuels

- Aire de stationnement public
- Eléments végétaux à implanter ou à préserver

Eléments linéaires

- Haies et espaces de transition paysagère à créer
- Aménagement en pierre (muret, clôtures, soubassement...) à créer ou à préserver
- Voie de desserte locale
- Réseau de promenades et modes doux

Eléments surfaciques

- Secteur à dominante d'habitat individuel, densité faible
- Espace public et partagé végétal
- Espace public et partagé minéral
- Espace public et partagé mixte
- Espace à végétaliser

Source: DGFIP 2018
Réalisation Citadia Conseil, le 02.07.2019

2/ ELEMENTS DE PROGRAMMATION

A. MIXITE FONCTIONNELLE

- Les secteurs sont à vocation mixte à dominante résidentielle et accueilleront préférentiellement des constructions à usage de logement. Il s'agit de conforter des espaces à vocation résidentielle, en lien avec le coeur de village.
- Les constructions à usage économique ne sont autorisées que si elles sont cohérentes et compatibles avec la vocation résidentielle (commerces, services de proximité, …)

B. ECHEANCIER D'OUVERTURE A L'URBANISATION

	SECTEUR	
	A	B
1/ Echéancier	L'échéancier prévisionnel permet une ouverture à l'urbanisation des secteurs à court terme, à partir de l'approbation du PLU intercommunal.	
2/ Modalités d'ouverture à l'urbanisation	Les constructions sont autorisées au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par la présente OAP.	
3/ Programmation		
Forme urbaine	Habitat individuel pur de faible densité	Habitat individuel pur de faible densité
Nbre de lgts	8 à 12	16 à 20
Densité nette	16 à 24 logts/ha	19 à 24 logts/ha

- Il est attendu 24 à 32 logements sur les deux secteurs, soit une densité moyenne de l'ordre de 17 à 24 logements par hectare. Cette densité moyenne s'apprécie à l'échelle globale des secteurs (des lots de plus petite taille et offrant un bâti plus resserré pourront être proposés).
- Un habitat individuel est préférentiellement attendu en lien avec les schémas d'aménagement. Néanmoins, cela n'interdit pas ponctuellement de l'habitat individuel groupé.

C. MIXITE SOCIALE

Non règlementé

QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

A. PRINCIPES D'INSERTION DANS LE TISSU ENVIRONNANT ET ORGANISATION DES CONSTRUCTIONS

Traitement des espaces partagés

- De manière générale, il conviendra de porter une réflexion sur le traitement paysager du périmètre de l'OAP.
- Les espaces partagés sont limités à la voirie et à une bande paysagère gérant l'interface entre l'opération et son environnement (espace agricole et résidentiel). Le caractère végétal de ces espaces sera donc privilégié. Les essences végétales seront locales de préférence.
- Les vues sur le grand paysage seront préservées et maximum, les espaces publics seront conçus pour mettre en valeur les perspectives.
- Les espaces libres communs seront plantés et aménagés (éventuellement en aires de jeux). Leur superficie sera adaptée à l'importance de l'opération et à leur situation par rapport aux espaces publics existants.

Volumétrie et implantation des constructions

Hauteur des constructions :

- La hauteur maximale des constructions sera généralement Rez-de-Chaussée + 1 étage + combles aménageables, d'autres hauteurs sont possibles lorsque le schéma le mentionne spécifiquement.

Adaptation au sol :

- Une attention particulière sera apportée à l'adaptation de la construction à la pente (cf. référentiel en annexe du règlement).

Implantation des constructions :

- L'implantation des constructions sera travaillée pour permettre la création de logements économes en énergie. Les orientations au sud seront privilégiées.

	Habitat individuel
Implantation par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou à créer	Au moins une façade des constructions principales sera implantée à l'alignement des voies et emprises publiques ou à une faible distance de celui-ci. Un recul peut être proposé ou imposé en cas de contrainte particulière (forte pente, talus, maintien d'un boisement, …).
Implantation par rapport aux limites séparatives latérales et fond de parcelle	Les constructions peuvent être édifiées en retrait des limites séparatives latérales et de fond de parcelle, implantée sur 1 limite séparative latérale ou implantée sur les 2 limites séparatives latérales. Une attention particulière devra être portée à l'intimité des logements et notamment aux espaces extérieurs (limiter les vues directes)

Ces règles générales d'implantation ne concernent pas :

- Les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- Les annexes qui peuvent s'implanter à l'arrière de la construction principale sans référence à l'alignement.

B. PRINCIPES DE QUALITE ARCHITECTURALE

Les caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère de tous les projets situés sur ce secteur sont déterminées dans le chapitre « ZONE URBAINE : ARTICLE 2.2. QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE DES ESPACES BÂTIS » du règlement écrit, selon le niveau de sensibilité défini pour le secteur et reporté sur le règlement graphique des zones à urbaniser (partie règlementaire du PLUi).

C. PRINCIPES PATRIMONIAUX ET PAYSAGERS

- Les espaces extérieurs et des accès aux logements devront être traités de façon qualitative, en veillant à garantir une cohérence globale à l'échelle de l'opération (les espaces libres de constructions seront maintenus le plus possible en espaces végétalisés).
- Sur les parcelles en limite avec l'espace agricole, des plantations denses et diversifiées formant une haie bocagère, devront être réalisées, afin de composer un écrin végétal entre la zone bâtie et la zone agricole.
- Une attention particulière sera portée sur l'intégration paysagère des constructions.

QUALITE ENVIRONNEMENTALE ET PREVENTION DES RISQUES

A. CONTINUITES ECOLOGIQUES (RESERVOIRS ET CORRIDORS)

- Non concerné

B. GESTION DES EAUX PLUVIALES

- Les eaux pluviales seront collectées et infiltrées par des noues ou des espaces publics ouverts et participant à la qualité paysagère du projet. Le débit de fuite après opération ne saurait être supérieur au débit avant opération.

C. GESTION DES RISQUES ET DES NUISANCES

- Pas de contrainte particulière

D. ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

- Les nouvelles constructions veilleront à prendre en compte les règlementations thermiques en vigueur pour assurer un confort d'habiter. Les logements veilleront à intégrer un espace de vie extérieur (terrasse, jardin, …), exposé à l'Est, au Sud ou à l'Ouest.
- L'éclairage public, s'il est prévu, devra être conçu pour limiter la consommation énergétique. L'installation devra permettre à la fois un changement d'intensité à certaines heures et la possibilité de « couper » un candélabre sur deux.

ORGANISATIONS DES DEPLACEMENTS

A. DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES (Y COMPRIS MODES DOUX)

- Les voies nouvellement créées devront respecter les principes figurant sur le schéma. Ces voies devront être adaptées aux futurs usages. Les impasses seront autorisées de manière temporaire en l'attente de la réalisation complète de la voirie. L'idée à terme sera de créer un bouclage complet avec le réseau existant.

B. BESOINS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

STATIONNEMENT	CONSTRUCTIONS NOUVELLES OU CHANGEMENT DE DESTINATION	Il est exigé 1 place de stationnement au minimum par 50m² de surface de plancher pour l'habitat. Dans le cadre d'opérations d'habitat collectif, il est exigé en plus 1 place visiteur (accessible depuis l'espace public) pour 2 logements.
	CONSTRUCTIONS NEUVES POUR LES LOCAUX ABRITANT BUREAUX, COMMERCES OU ACTIVITES	Pour les locaux abritant des bureaux, des commerces ou des activités, il est imposé 1 place de stationnement : • Par 40m² de surface de vente **pour les commerces** ; • Par 50 m² de surface de plancher **pour les bureaux** ; • Par chambre d'hôtel (non cumulable avec le restaurant) ; • Pour 8 places assises de **restaurant (accessibles depuis la voie publique)**. La règle applicable aux constructions ou établissements non prévues ci-dessus est celle à laquelle ces établissement sont le plus directement assimilables. Dans le cas où un projet comporte plusieurs destinations, il doit satisfaire aux règles fixées pour chacune de ces destinations, au prorata, selon les cas, des surfaces de plancher et/ou du nombre de logements et/ou du nombre de chambres.

RESEAUX

A. EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes, ou à défaut, à toute autre installation d'approvisionnement en eau potable dans les conditions des règles de salubrité en vigueur.

B. ASSAINISSEMENT

Eaux usées

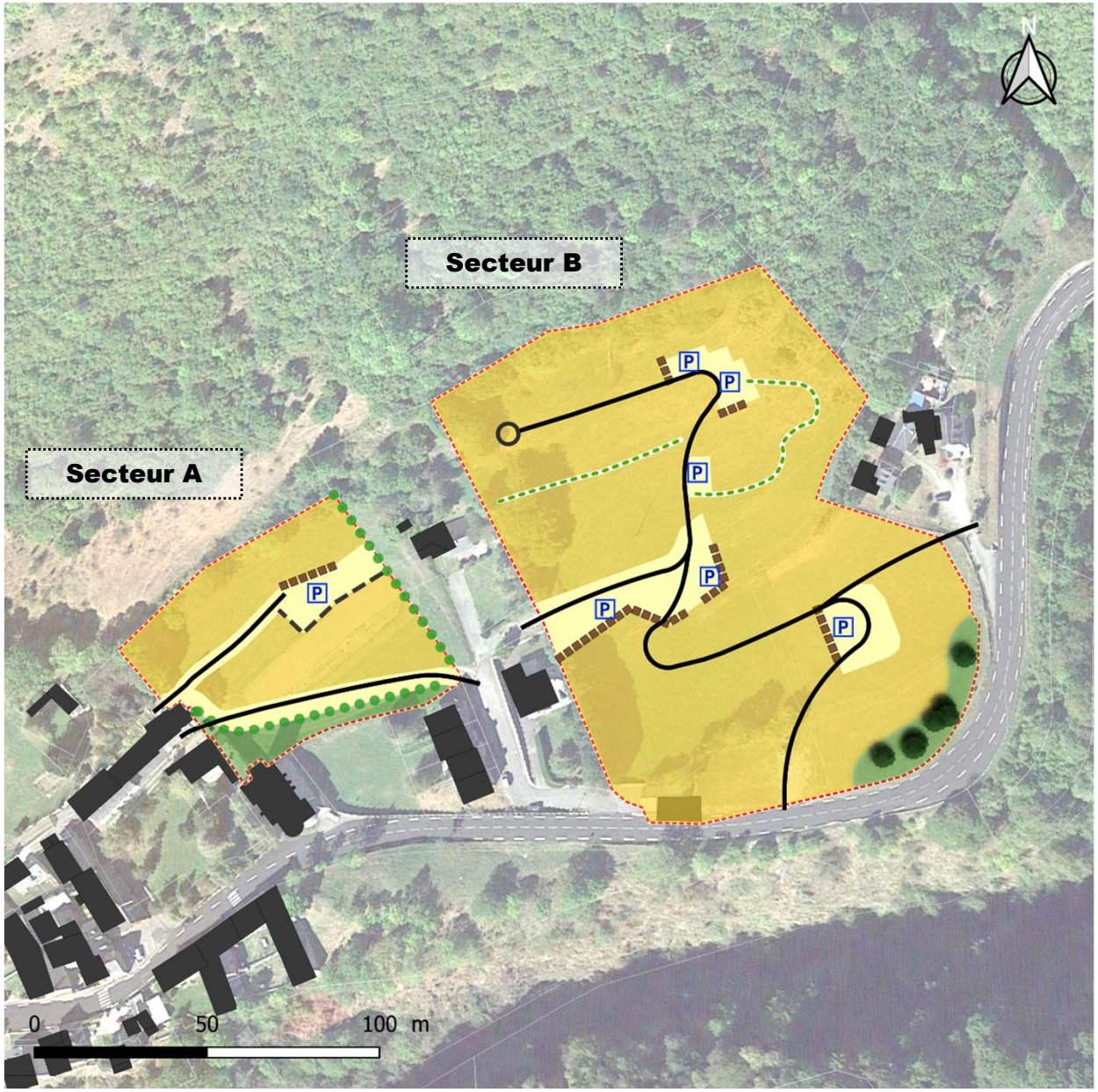
L'évacuation des eaux usées non traitées dans les milieux naturels et notamment dans les rivières, fossés, égouts d'eaux pluviales ou tout autre milieu récepteur est interdite. Toute construction ou installation devra être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe. En l'absence d'un réseau collectif, les constructions ou installations devront être équipées d'un système d'assainissement autonome conforme aux normes en vigueur. Il doit être conçu de façon à assurer son raccordement au futur réseau collectif lorsque celui-ci n'est pas encore réalisé.

C. ELECTRICITE ET TELECOMMUNICATIONS

Toute construction qui doit être alimentée en électricité le sera dans des conditions répondant à ses besoins.

Les réseaux et branchement seront idéalement réalisés en souterrain. En cas d'impossibilité, les câbles seront scellés ou encastrés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

ARAGNOUET – « Aragnouet Le Plan »



Aragnouet
ARA4 "Aragnouet Le Plan"

Légende

- Périmètre d'OAP

Eléments ponctuels

- Aire de retournement
- Aire de stationnement public
- Eléments végétaux à implanter ou à préserver

Eléments linéaires

- Front bâti
- Haies et espaces de transition paysagère à créer
- Aménagement en pierre (muret, clôtures, soubassement...) à créer ou à préserver
- Voie de desserte locale
- Réseau de promenades et modes doux

Eléments surfaciques

- Secteur à dominante d'habitat individuel, densité faible
- Espace public et partagé végétal
- Espace public et partagé minéral

Source: DGFIP 2018
Réalisation Citadia Conseil, le 02.07.2019

2/ ELEMENTS DE PROGRAMMATION

A. MIXITE FONCTIONNELLE

- Les secteurs sont à vocation mixte à dominante résidentielle et accueilleront préférentiellement des constructions à usage de logement. Il s'agit de conforter des espaces à vocation résidentielle, en lien avec le coeur de village.
- Les constructions à usage économique ne sont autorisées que si elles sont cohérentes et compatibles avec la vocation résidentielle (commerces, services de proximité, …)

B. ECHEANCIER D'OUVERTURE A L'URBANISATION

	SECTEUR	
	A	B
1/ Echéancier	L'échéancier prévisionnel permet une ouverture à l'urbanisation des secteurs à court terme, à partir de l'approbation du PLU intercommunal.	
2/ Modalités d'ouverture à l'urbanisation	Les constructions sont autorisées au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par la présente OAP.	L'urbanisation du secteur est soumise à une opération d'aménagement d'ensemble portant sur la totalité du secteur.
3/ Programmation		
Forme urbaine	Habitat individuel pur de faible densité	
Nbre de lgts	8 à 10	40 à 45
Densité nette	29 à 36 logts/ha	29 à 33 logts/ha

- Il est attendu 48 à 55 logements sur les deux secteurs, soit une densité moyenne de l'ordre de 29 à 33 logements par hectare. Cette densité moyenne s'apprécie à l'échelle globale des secteurs (des lots de plus petite taille et offrant un bâti plus resserré pourront être proposés).
- Un habitat individuel est préférentiellement attendu en lien avec les schémas d'aménagement. Néanmoins, cela n'interdit pas ponctuellement de l'habitat individuel groupé.

C. MIXITE SOCIALE

Non règlementé

QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

A. PRINCIPES D'INSERTION DANS LE TISSU ENVIRONNANT ET ORGANISATION DES CONSTRUCTIONS

Traitement des espaces partagés

- De manière générale, il conviendra de porter une réflexion sur le traitement paysager du périmètre de l'OAP.
- Les espaces partagés sont limités à la voirie et à une bande paysagère gérant l'interface entre l'opération et son environnement (espace agricole et résidentiel). Le caractère végétal de ces espaces sera donc privilégié. Les essences végétales seront locales de préférence.
- Les vues sur le grand paysage seront préservées et maximum, les espaces publics seront conçus pour mettre en valeur les perspectives.
- Les espaces libres communs seront plantés et aménagés (éventuellement en aires de jeux). Leur superficie sera adaptée à l'importance de l'opération et à leur situation par rapport aux espaces publics existants.

Volumétrie et implantation des constructions

Hauteur des constructions :

- La hauteur maximale des constructions sera généralement Rez-de-Chaussée + 1 étage + combles aménageables, d'autres hauteurs sont possibles lorsque le schéma le mentionne spécifiquement.

Adaptation au sol :

- Une attention particulière sera apportée à l'adaptation de la construction à la pente (cf. référentiel en annexe du règlement).

Implantation des constructions :

- L'implantation des constructions sera travaillée pour permettre la création de logements économes en énergie. Les orientations au sud seront privilégiées.

	Habitat individuel
Implantation par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou à créer	Au moins une façade des constructions principales sera implantée à l'alignement des voies et emprises publiques ou à une faible distance de celui-ci. Un recul peut être proposé ou imposé en cas de contrainte particulière (forte pente, talus, maintien d'un boisement, …).
Implantation par rapport aux limites séparatives latérales et fond de parcelle	Les constructions peuvent être édifiées en retrait des limites séparatives latérales et de fond de parcelle, implantée sur 1 limite séparative latérale ou implantée sur les 2 limites séparatives latérales. Une attention particulière devra être portée à l'intimité des logements et notamment aux espaces extérieurs (limiter les vues directes)

Ces règles générales d'implantation ne concernent pas :

- Les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- Les annexes qui peuvent s'implanter à l'arrière de la construction principale sans référence à l'alignement.

B. PRINCIPES DE QUALITE ARCHITECTURALE

Les caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère de tous les projets situés sur ce secteur sont déterminées dans le chapitre « ZONE URBAINE : ARTICLE 2.2. QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE DES ESPACES BÂTIS » du règlement écrit, selon le niveau de sensibilité défini pour le secteur et reporté sur le règlement graphique des zones à urbaniser (partie règlementaire du PLUi).

C. PRINCIPES PATRIMONIAUX ET PAYSAGERS

- Les espaces extérieurs et des accès aux logements devront être traités de façon qualitative, en veillant à garantir une cohérence globale à l'échelle de l'opération (les espaces libres de constructions seront maintenus le plus possible en espaces végétalisés).
- Sur les parcelles en limite avec l'espace agricole, des plantations denses et diversifiées formant une haie bocagère, devront être réalisées, afin de composer un écrin végétal entre la zone bâtie et la zone agricole.
- Une attention particulière sera portée sur l'intégration paysagère des constructions.

QUALITE ENVIRONNEMENTALE ET PREVENTION DES RISQUES

A. CONTINUITES ECOLOGIQUES (RESERVOIRS ET CORRIDORS)

- Non concerné

B. GESTION DES EAUX PLUVIALES

- Les eaux pluviales seront collectées et infiltrées par des noues ou des espaces publics ouverts et participant à la qualité paysagère du projet. Le débit de fuite après opération ne saurait être supérieur au débit avant opération.

C. GESTION DES RISQUES ET DES NUISANCES

- Pas de contrainte particulière

D. ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

- Les nouvelles constructions veilleront à prendre en compte les règlementations thermiques en vigueur pour assurer un confort d'habiter. Les logements veilleront à intégrer un espace de vie extérieur (terrasse, jardin, …), exposé à l'Est, au Sud ou à l'Ouest.
- L'éclairage public, s'il est prévu, devra être conçu pour limiter la consommation énergétique. L'installation devra permettre à la fois un changement d'intensité à certaines heures et la possibilité de « couper » un candélabre sur deux.

ORGANISATIONS DES DEPLACEMENTS

A. DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES (Y COMPRIS MODES DOUX)

- Les voies nouvellement créées devront respecter les principes figurant sur le schéma. Ces voies devront être adaptées aux futurs usages. Les impasses seront autorisées de manière temporaire en l'attente de la réalisation complète de la voirie. L'idée à terme sera de créer un bouclage complet avec le réseau existant.

B. BESOINS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

STATIONNEMENT	CONSTRUCTIONS NOUVELLES OU CHANGEMENT DE DESTINATION	Il est exigé 1 place de stationnement au minimum par 50m² de surface de plancher pour l'habitat. Dans le cadre d'opérations d'habitat collectif, il est exigé en plus 1 place visiteur (accessible depuis l'espace public) pour 2 logements.
	CONSTRUCTIONS NEUVES POUR LES LOCAUX ABRITANT BUREAUX, COMMERCES OU ACTIVITES	Pour les locaux abritant des bureaux, des commerces ou des activités, il est imposé 1 place de stationnement : • Par 40m² de surface de vente **pour les commerces** ; • Par 50 m² de surface de plancher **pour les bureaux** ; • Par chambre d'hôtel (non cumulable avec le restaurant) ; • Pour 8 places assises de **restaurant (accessibles depuis la voie publique)**. La règle applicable aux constructions ou établissements non prévues ci-dessus est celle à laquelle ces établissement sont le plus directement assimilables. Dans le cas où un projet comporte plusieurs destinations, il doit satisfaire aux règles fixées pour chacune de ces destinations, au prorata, selon les cas, des surfaces de plancher et/ou du nombre de logements et/ou du nombre de chambres.

RESEAUX

A. EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes, ou à défaut, à toute autre installation d'approvisionnement en eau potable dans les conditions des règles de salubrité en vigueur.

B. ASSAINISSEMENT

Eaux usées

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les milieux naturels et notamment dans les rivières, fossés, égouts d'eaux pluviales ou tout autre milieu récepteur est interdite. Toute construction ou installation devra être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe. En l'absence d'un réseau collectif, les constructions ou installations devront être équipées d'un système d'assainissement autonome conforme aux normes en vigueur. Il doit être conçu de façon à assurer son raccordement au futur réseau collectif lorsque celui-ci n'est pas encore réalisé.

C. ELECTRICITE ET TELECOMMUNICATIONS

Toute construction qui doit être alimentée en électricité le sera dans des conditions répondant à ses besoins.

Les réseaux et branchement seront idéalement réalisés en souterrain. En cas d'impossibilité, les câbles seront scellés ou encastrés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

ARAGNOUET – « Cartous »

Aragnouet
ARA5 "Cartous"

Légende

Périmètre d'OAP

Eléments surfaciques

Secteur à dominante d'habitat individuel, densité faible

Espace public et partagé végétal

Espace à vegétaliser

Source: DGFIP 2018
Réalisation Citadia Conseil, le 02.07.2019

2/ ELEMENTS DE PROGRAMMATION

A. MIXITE FONCTIONNELLE

- Les secteurs sont à vocation mixte à dominante résidentielle et accueilleront préférentiellement des constructions à usage de logement. Il s'agit de conforter des espaces à vocation résidentielle, en lien avec le coeur de village.
- Les constructions à usage économique ne sont autorisées que si elles sont cohérentes et compatibles avec la vocation résidentielle (commerces, services de proximité, …)

B. ECHEANCIER D'OUVERTURE A L'URBANISATION

	SECTEUR
1/ Echéancier	L'échéancier prévisionnel permet une ouverture à l'urbanisation des secteurs à court terme, à partir de l'approbation du PLU intercommunal.
2/ Modalités d'ouverture à l'urbanisation	Les constructions sont autorisées au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par la présente OAP.
3/ Programmation	
Forme urbaine	Habitat individuel pur de faible densité
Nbre de lgts	9 à 13
Densité nette	13 à 20 logts/ha

- Il est attendu 9 à 13 logements sur le secteur, soit une densité moyenne de l'ordre de 13 à 20 logements par hectare. Cette densité moyenne s'apprécie à l'échelle globale des secteurs (des lots de plus petite taille et offrant un bâti plus resserré pourront être proposés).
- Un habitat individuel est préférentiellement attendu en lien avec les schémas d'aménagement. Néanmoins, cela n'interdit pas ponctuellement de l'habitat individuel groupé.

C. MIXITE SOCIALE

Non règlementé

QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

A. PRINCIPES D'INSERTION DANS LE TISSU ENVIRONNANT ET ORGANISATION DES CONSTRUCTIONS

Traitement des espaces partagés

- De manière générale, il conviendra de porter une réflexion sur le traitement paysager du périmètre de l'OAP.
- Les espaces partagés sont limités à la voirie et à une bande paysagère gérant l'interface entre l'opération et son environnement (espace agricole et résidentiel). Le caractère végétal de ces espaces sera donc privilégié. Les essences végétales seront locales de préférence.
- Les vues sur le grand paysage seront préservées et maximum, les espaces publics seront conçus pour mettre en valeur les perspectives.
- Les espaces libres communs seront plantés et aménagés (éventuellement en aires de jeux). Leur superficie sera adaptée à l'importance de l'opération et à leur situation par rapport aux espaces publics existants.

Volumétrie et implantation des constructions

Hauteur des constructions :

- La hauteur maximale des constructions sera généralement Rez-de-Chaussée + 1 étage + combles aménageables, d'autres hauteurs sont possibles lorsque le schéma le mentionne spécifiquement.

Adaptation au sol :

- Une attention particulière sera apportée à l'adaptation de la construction à la pente (cf. référentiel en annexe du règlement).

Implantation des constructions :

- L'implantation des constructions sera travaillée pour permettre la création de logements économes en énergie. Les orientations au sud seront privilégiées.

	Habitat individuel
Implantation par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou à créer	Au moins une façade des constructions principales sera implantée à l'alignement des voies et emprises publiques ou à une faible distance de celui-ci. Un recul peut être proposé ou imposé en cas de contrainte particulière (forte pente, talus, maintien d'un boisement, …).
Implantation par rapport aux limites séparatives latérales et fond de parcelle	Les constructions peuvent être édifiées en retrait des limites séparatives latérales et de fond de parcelle, implantée sur 1 limite séparative latérale ou implantée sur les 2 limites séparatives latérales. Une attention particulière devra être portée à l'intimité des logements et notamment aux espaces extérieurs (limiter les vues directes)

Ces règles générales d'implantation ne concernent pas :

- Les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- Les annexes qui peuvent s'implanter à l'arrière de la construction principale sans référence à l'alignement.

B. PRINCIPES DE QUALITE ARCHITECTURALE

Les caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère de tous les projets situés sur ce secteur sont déterminées dans le chapitre « ZONE URBAINE : ARTICLE 2.2. QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE DES ESPACES BÂTIS » du règlement écrit, selon le niveau de sensibilité défini pour le secteur et reporté sur le règlement graphique des zones à urbaniser (partie règlementaire du PLUi).

C. PRINCIPES PATRIMONIAUX ET PAYSAGERS

- Les espaces extérieurs et des accès aux logements devront être traités de façon qualitative, en veillant à garantir une cohérence globale à l'échelle de l'opération (les espaces libres de constructions seront maintenus le plus possible en espaces végétalisés).
- Sur les parcelles en limite avec l'espace agricole, des plantations denses et diversifiées formant une haie bocagère, devront être réalisées, afin de composer un écrin végétal entre la zone bâtie et la zone agricole.
- Une attention particulière sera portée sur l'intégration paysagère des constructions.

QUALITE ENVIRONNEMENTALE ET PREVENTION DES RISQUES

A. CONTINUITES ECOLOGIQUES (RESERVOIRS ET CORRIDORS)

- Non concerné

B. GESTION DES EAUX PLUVIALES

- Les eaux pluviales seront collectées et infiltrées par des noues ou des espaces publics ouverts et participant à la qualité paysagère du projet. Le débit de fuite après opération ne saurait être supérieur au débit avant opération.

C. GESTION DES RISQUES ET DES NUISANCES

- Pas de contrainte particulière

D. ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

- Les nouvelles constructions veilleront à prendre en compte les règlementations thermiques en vigueur pour assurer un confort d'habiter. Les logements veilleront à intégrer un espace de vie extérieur (terrasse, jardin, …), exposé à l'Est, au Sud ou à l'Ouest.
- L'éclairage public, s'il est prévu, devra être conçu pour limiter la consommation énergétique. L'installation devra permettre à la fois un changement d'intensité à certaines heures et la possibilité de « couper » un candélabre sur deux.

ORGANISATIONS DES DEPLACEMENTS

A. DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES (Y COMPRIS MODES DOUX)

- Les voies nouvellement créées devront respecter les principes figurant sur le schéma. Ces voies devront être adaptées aux futurs usages. Les impasses seront autorisées de manière temporaire en l'attente de la réalisation complète de la voirie. L'idée à terme sera de créer un bouclage complet avec le réseau existant.

B. BESOINS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

STATIONNEMENT	CONSTRUCTIONS NOUVELLES OU CHANGEMENT DE DESTINATION	Il est exigé 1 place de stationnement au minimum par 50m² de surface de plancher pour l'habitat. Dans le cadre d'opérations d'habitat collectif, il est exigé en plus 1 place visiteur (accessible depuis l'espace public) pour 2 logements.
	CONSTRUCTIONS NEUVES POUR LES LOCAUX ABRITANT BUREAUX, COMMERCES OU ACTIVITES	Pour les locaux abritant des bureaux, des commerces ou des activités, il est imposé 1 place de stationnement : • Par 40m² de surface de vente **pour les commerces** ; • Par 50 m² de surface de plancher **pour les bureaux** ; • Par chambre d'hôtel (non cumulable avec le restaurant) ; • Pour 8 places assises de **restaurant (accessibles depuis la voie publique)**. La règle applicable aux constructions ou établissements non prévues ci-dessus est celle à laquelle ces établissement sont le plus directement assimilables. Dans le cas où un projet comporte plusieurs destinations, il doit satisfaire aux règles fixées pour chacune de ces destinations, au prorata, selon les cas, des surfaces de plancher et/ou du nombre de logements et/ou du nombre de chambres.

RESEAUX

A. EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes, ou à défaut, à toute autre installation d'approvisionnement en eau potable dans les conditions des règles de salubrité en vigueur.

B. ASSAINISSEMENT

Eaux usées

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les milieux naturels et notamment dans les rivières, fossés, égouts d'eaux pluviales ou tout autre milieu récepteur est interdite. Toute construction ou installation devra être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe. En l'absence d'un réseau collectif, les constructions ou installations devront être équipées d'un système d'assainissement autonome conforme aux normes en vigueur. Il doit être conçu de façon à assurer son raccordement au futur réseau collectif lorsque celui-ci n'est pas encore réalisé.

C. ELECTRICITE ET TELECOMMUNICATIONS

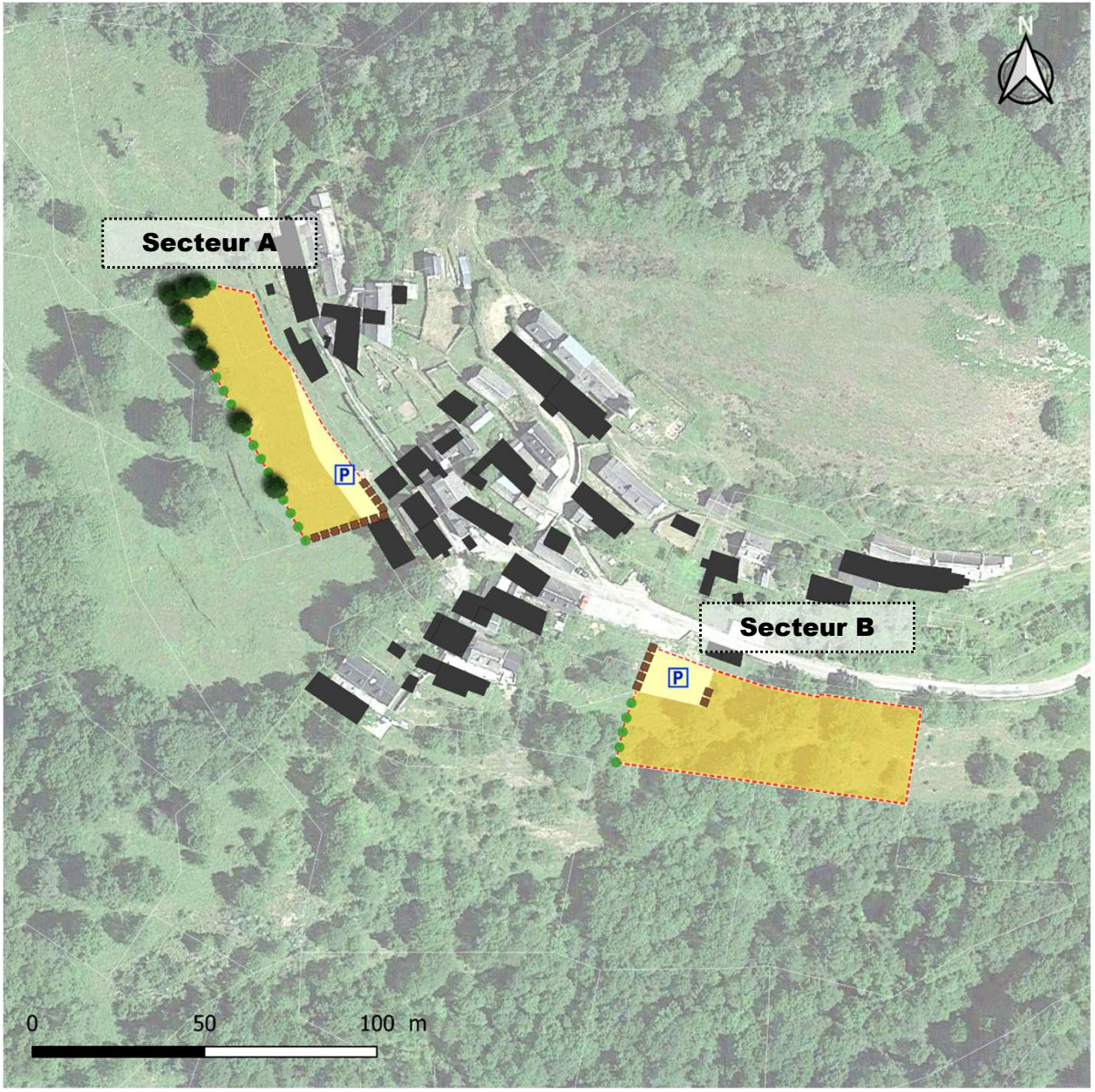
Toute construction qui doit être alimentée en électricité le sera dans des conditions répondant à ses besoins.

Les réseaux et branchement seront idéalement réalisés en souterrain. En cas d'impossibilité, les câbles seront scellés ou encastrés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

ARDENGOST

CITADIA evenseil ECOTONE recherche et environnement SOLiHA SOLIDAIRES POUR L'HABITAT

ARDENGOST – « Village »



Ardengost
ARD1 "Village"

Légende

Périmètre d'OAP

Eléments ponctuels

- Aire de stationnement public
- Eléments végétaux à implanter ou à préserver

Eléments linéaires

- Haies et espaces de transition paysagère à créer
- Aménagement en pierre (muret, clôtures, soubassement...) à créer ou à préserver

Eléments surfaciques

- Secteur à dominante d'habitat individuel, densité faible
- Espace public et partagé minéral

Source: DGFIP 2018
Réalisation Citadia Conseil, le 02.07.2019

2/ ELEMENTS DE PROGRAMMATION

A. MIXITE FONCTIONNELLE

- Les secteurs sont à vocation mixte à dominante résidentielle et accueilleront préférentiellement des constructions à usage de logement. Il s'agit de conforter des espaces à vocation résidentielle, en lien avec le coeur de village.
- Les constructions à usage économique ne sont autorisées que si elles sont cohérentes et compatibles avec la vocation résidentielle (commerces, services de proximité, …)

B. ECHEANCIER D'OUVERTURE A L'URBANISATION

	SECTEUR	
	A	B
1/ Echéancier	L'échéancier prévisionnel permet une ouverture à l'urbanisation des secteurs à court terme, à partir de l'approbation du PLU intercommunal.	
2/ Modalités d'ouverture à l'urbanisation	Les constructions sont autorisées au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par la présente OAP.	
3/ Programmation		
Forme urbaine	Habitat individuel pur de faible densité	Habitat individuel pur de faible densité
Nbre de lgts	3 à 5	5 à 8
Densité nette	21 à 36 logts/ha	23 à 36 logts/ha

- Il est attendu 8 à 13 logements sur les deux secteurs, soit une densité moyenne de l'ordre de 22 à 36 logements par hectare. Cette densité moyenne s'apprécie à l'échelle globale des secteurs (des lots de plus petite taille et offrant un bâti plus resserré pourront être proposés).
- Un habitat individuel est préférentiellement attendu en lien avec les schémas d'aménagement. Néanmoins, cela n'interdit pas ponctuellement de l'habitat individuel groupé.

C. MIXITE SOCIALE

Non règlementé

QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

A. PRINCIPES D'INSERTION DANS LE TISSU ENVIRONNANT ET ORGANISATION DES CONSTRUCTIONS

Traitement des espaces partagés

- De manière générale, il conviendra de porter une réflexion sur le traitement paysager du périmètre de l'OAP.
- Les espaces partagés sont limités à la voirie et à une bande paysagère gérant l'interface entre l'opération et son environnement (espace agricole et résidentiel). Le caractère végétal de ces espaces sera donc privilégié. Les essences végétales seront locales de préférence.
- Les vues sur le grand paysage seront préservées et maximum, les espaces publics seront conçus pour mettre en valeur les perspectives.
- Les espaces libres communs seront plantés et aménagés (éventuellement en aires de jeux). Leur superficie sera adaptée à l'importance de l'opération et à leur situation par rapport aux espaces publics existants.

Volumétrie et implantation des constructions

Hauteur des constructions :

- La hauteur maximale des constructions sera généralement Rez-de-Chaussée + 1 étage + combles aménageables, d'autres hauteurs sont possibles lorsque le schéma le mentionne spécifiquement.

Adaptation au sol :

- Une attention particulière sera apportée à l'adaptation de la construction à la pente (cf. référentiel en annexe du règlement).

Implantation des constructions :

- L'implantation des constructions sera travaillée pour permettre la création de logements économes en énergie. Les orientations au sud seront privilégiées.

	Habitat individuel
Implantation par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou à créer	Au moins une façade des constructions principales sera implantée à l'alignement des voies et emprises publiques ou à une faible distance de celui-ci. Un recul peut être proposé ou imposé en cas de contrainte particulière (forte pente, talus, maintien d'un boisement, …).
Implantation par rapport aux limites séparatives latérales et fond de parcelle	Les constructions peuvent être édifiées en retrait des limites séparatives latérales et de fond de parcelle, implantée sur 1 limite séparative latérale ou implantée sur les 2 limites séparatives latérales. Une attention particulière devra être portée à l'intimité des logements et notamment aux espaces extérieurs (limiter les vues directes)

Ces règles générales d'implantation ne concernent pas :

- Les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- Les annexes qui peuvent s'implanter à l'arrière de la construction principale sans référence à l'alignement.

B. PRINCIPES DE QUALITE ARCHITECTURALE

Les caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère de tous les projets situés sur ce secteur sont déterminées dans le chapitre « ZONE URBAINE : ARTICLE 2.2. QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE DES ESPACES BÂTIS » du règlement écrit, selon le niveau de sensibilité défini pour le secteur et reporté sur le règlement graphique des zones à urbaniser (partie règlementaire du PLUi).

C. PRINCIPES PATRIMONIAUX ET PAYSAGERS

- Les espaces extérieurs et des accès aux logements devront être traités de façon qualitative, en veillant à garantir une cohérence globale à l'échelle de l'opération (les espaces libres de constructions seront maintenus le plus possible en espaces végétalisés).
- Sur les parcelles en limite avec l'espace agricole, des plantations denses et diversifiées formant une haie bocagère, devront être réalisées, afin de composer un écrin végétal entre la zone bâtie et la zone agricole.
- Une attention particulière sera portée sur l'intégration paysagère des constructions.

QUALITE ENVIRONNEMENTALE ET PREVENTION DES RISQUES

A. CONTINUITES ECOLOGIQUES (RESERVOIRS ET CORRIDORS)

- Non concerné

B. GESTION DES EAUX PLUVIALES

- Les eaux pluviales seront collectées et infiltrées par des noues ou des espaces publics ouverts et participant à la qualité paysagère du projet. Le débit de fuite après opération ne saurait être supérieur au débit avant opération.

C. GESTION DES RISQUES ET DES NUISANCES

- Pas de contrainte particulière

D. ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

- Les nouvelles constructions veilleront à prendre en compte les règlementations thermiques en vigueur pour assurer un confort d'habiter. Les logements veilleront à intégrer un espace de vie extérieur (terrasse, jardin, …), exposé à l'Est, au Sud ou à l'Ouest.
- L'éclairage public, s'il est prévu, devra être conçu pour limiter la consommation énergétique. L'installation devra permettre à la fois un changement d'intensité à certaines heures et la possibilité de « couper » un candélabre sur deux.

ORGANISATIONS DES DEPLACEMENTS

A. DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES (Y COMPRIS MODES DOUX)

- Les voies nouvellement créées devront respecter les principes figurant sur le schéma. Ces voies devront être adaptées aux futurs usages. Les impasses seront autorisées de manière temporaire en l'attente de la réalisation complète de la voirie. L'idée à terme sera de créer un bouclage complet avec le réseau existant.

B. BESOINS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

STATIONNEMENT	CONSTRUCTIONS NOUVELLES OU CHANGEMENT DE DESTINATION	Il est exigé 1 place de stationnement au minimum par 50m² de surface de plancher pour l'habitat. Dans le cadre d'opérations d'habitat collectif, il est exigé en plus 1 place visiteur (accessible depuis l'espace public) pour 2 logements.
	CONSTRUCTIONS NEUVES POUR LES LOCAUX ABRITANT BUREAUX, COMMERCES OU ACTIVITES	Pour les locaux abritant des bureaux, des commerces ou des activités, il est imposé 1 place de stationnement : • Par 40m² de surface de vente **pour les commerces** ; • Par 50 m² de surface de plancher **pour les bureaux** ; • Par chambre d'hôtel (non cumulable avec le restaurant) ; • Pour 8 places assises de **restaurant (accessibles depuis la voie publique)**. La règle applicable aux constructions ou établissements non prévues ci-dessus est celle à laquelle ces établissement sont le plus directement assimilables. Dans le cas où un projet comporte plusieurs destinations, il doit satisfaire aux règles fixées pour chacune de ces destinations, au prorata, selon les cas, des surfaces de plancher et/ou du nombre de logements et/ou du nombre de chambres.

RESEAUX

A. EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes, ou à défaut, à toute autre installation d'approvisionnement en eau potable dans les conditions des règles de salubrité en vigueur.

B. ASSAINISSEMENT

Eaux usées

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les milieux naturels et notamment dans les rivières, fossés, égouts d'eaux pluviales ou tout autre milieu récepteur est interdite. Toute construction ou installation devra être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe. En l'absence d'un réseau collectif, les constructions ou installations devront être équipées d'un système d'assainissement autonome conforme aux normes en vigueur. Il doit être conçu de façon à assurer son raccordement au futur réseau collectif lorsque celui-ci n'est pas encore réalisé.

C. ELECTRICITE ET TELECOMMUNICATIONS

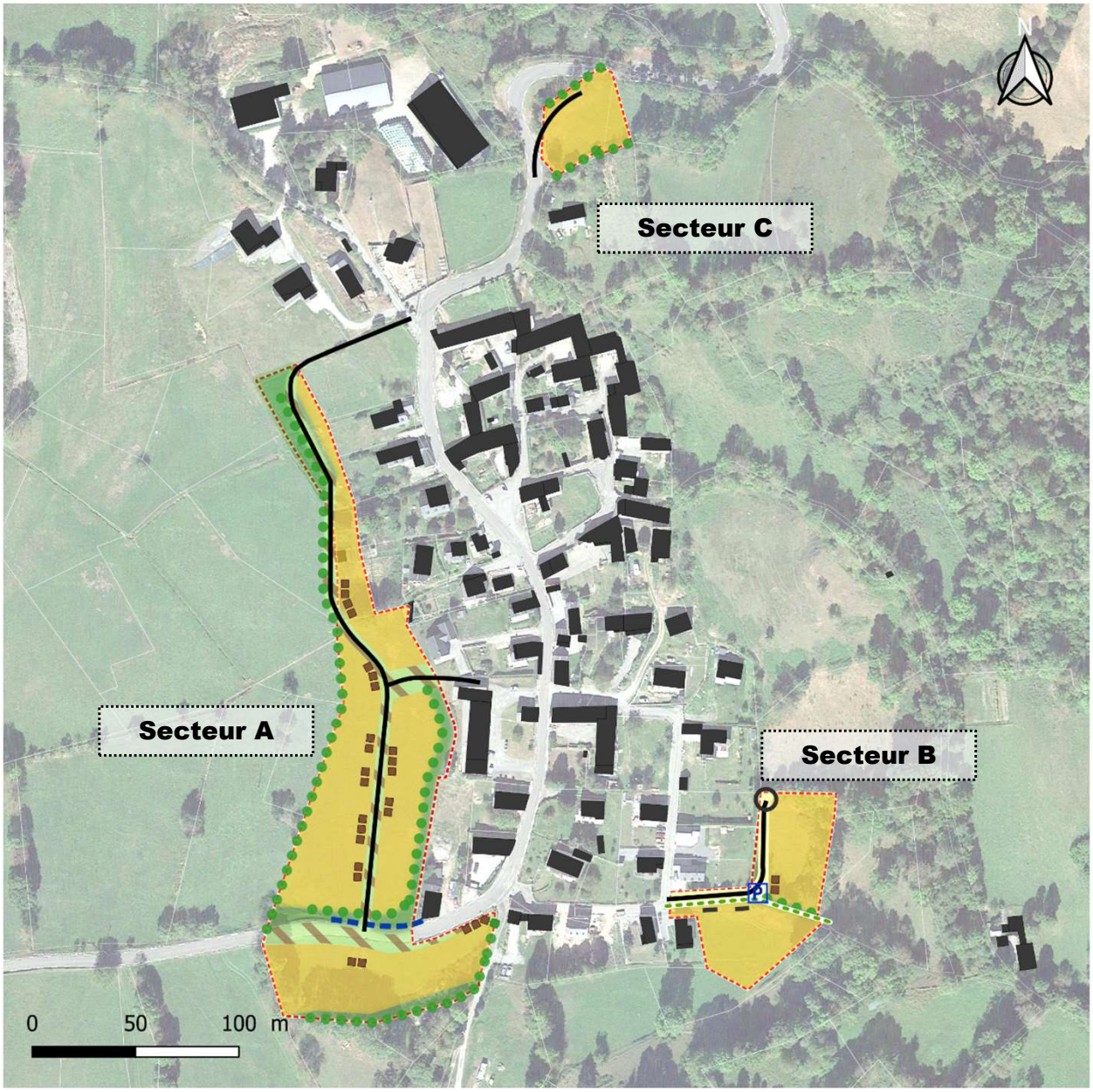
Toute construction qui doit être alimentée en électricité le sera dans des conditions répondant à ses besoins.

Les réseaux et branchement seront idéalement réalisés en souterrain. En cas d'impossibilité, les câbles seront scellés ou encastrés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

ARMENTEULE

CITADIA evenseil ECOTONE recherche et environnement SOliHA SOLIDAIRES POUR L'HABITAT

ARMENTEULE – « Village »



Armenteule
ARM1 "Village"

Légende

Périmètre d'OAP

Eléments ponctuels
- Aire de retournement
- Aire de stationnement public

Eléments linéaires
- Front bâti
- Haies et espaces de transition paysagère à créer
- Aménagement en pierre (muret, clôtures, soubassement...) à créer ou à préserver
- Création d'ouvrages hydrauliques (noue)
- Voie de desserte locale
- Réseau de promenades et modes doux

Eléments surfaciques
- Secteur à dominante d'habitat individuel, densité faible
- Espace public et partagé végétal
- Espace public et partagé minéral
- Espace public et partagé mixte
- Espace de nature à créer ou à préserver

Source: DGFIP 2018
Réalisation Citadia Conseil, le 02.07.2019

2/ ELEMENTS DE PROGRAMMATION

A. MIXITE FONCTIONNELLE

- Les secteurs sont à vocation mixte à dominante résidentielle et accueilleront préférentiellement des constructions à usage de logement. Il s'agit de conforter des espaces à vocation résidentielle, en lien avec le coeur de village.
- Les constructions à usage économique ne sont autorisées que si elles sont cohérentes et compatibles avec la vocation résidentielle (commerces, services de proximité, …)

B. ECHEANCIER D'OUVERTURE A L'URBANISATION

	SECTEUR		
	A	B	C
1/ Echéancier	L'échéancier prévisionnel permet une ouverture à l'urbanisation des secteurs à court terme, à partir de l'approbation du PLU intercommunal.		
2/ Modalités d'ouverture à l'urbanisation	Les constructions sont autorisées au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par la présente OAP.		
3/ Programmation			
Forme urbaine	Habitat individuel pur de faible densité Habitat individuel groupé de moyenne densité	Habitat individuel pur de faible densité	Habitat individuel pur de faible densité
Nbre de lgts	25 à 30	4 à 8	1 à 3
Densité nette	34 à 41 logts/ha	12 à 25 logts/ha	7 à 21 logts/ha

- Il est attendu 30 à 35 logements sur les trois secteurs, soit une densité moyenne de l'ordre de 25 à 29 logements par hectare. Cette densité moyenne s'apprécie à l'échelle globale des secteurs (des lots de plus petite taille et offrant un bâti plus resserré pourront être proposés).
- Un habitat individuel est préférentiellement attendu sur les secteurs en lien avec les schémas d'aménagement. Néanmoins, cela n'interdit pas ponctuellement de l'habitat individuel groupé.

C. MIXITE SOCIALE

Non règlementé

QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

A. PRINCIPES D'INSERTION DANS LE TISSU ENVIRONNANT ET ORGANISATION DES CONSTRUCTIONS

Traitement des espaces partagés

- De manière générale, il conviendra de porter une réflexion sur le traitement paysager du périmètre de l'OAP.
- Les espaces partagés sont limités à la voirie et à une bande paysagère gérant l'interface entre l'opération et son environnement (espace agricole et résidentiel). Le caractère végétal de ces espaces sera donc privilégié. Les essences végétales seront locales de préférence.
- Les vues sur le grand paysage seront préservées et maximum, les espaces publics seront conçus pour mettre en valeur les perspectives.
- Les espaces libres communs seront plantés et aménagés (éventuellement en aires de jeux). Leur superficie sera adaptée à l'importance de l'opération et à leur situation par rapport aux espaces publics existants.

Volumétrie et implantation des constructions

Hauteur des constructions :

- La hauteur maximale des constructions sera généralement Rez-de-Chaussée + 1 étage + combles aménageables, d'autres hauteurs sont possibles lorsque le schéma le mentionne spécifiquement.

Adaptation au sol :

- Une attention particulière sera apportée à l'adaptation de la construction à la pente (cf. référentiel en annexe du règlement).

Implantation des constructions :

- L'implantation des constructions sera travaillée pour permettre la création de logements économes en énergie. Les orientations au sud seront privilégiées.

	Habitat individuel
Implantation par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou à créer	Au moins une façade des constructions principales sera implantée à l'alignement des voies et emprises publiques ou à une faible distance de celui-ci. Un recul peut être proposé ou imposé en cas de contrainte particulière (forte pente, talus, maintien d'un boisement, …).
Implantation par rapport aux limites séparatives latérales et fond de parcelle	Les constructions peuvent être édifiées en retrait des limites séparatives latérales et de fond de parcelle, implantée sur 1 limite séparative latérale ou implantée sur les 2 limites séparatives latérales. Une attention particulière devra être portée à l'intimité des logements et notamment aux espaces extérieurs (limiter les vues directes)

Ces règles générales d'implantation ne concernent pas :

- Les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- Les annexes qui peuvent s'implanter à l'arrière de la construction principale sans référence à l'alignement.

B. PRINCIPES DE QUALITE ARCHITECTURALE

Les caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère de tous les projets situés sur ce secteur sont déterminées dans le chapitre « ZONE URBAINE : ARTICLE 2.2. QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE DES ESPACES BÂTIS » du règlement écrit, selon le niveau de sensibilité défini pour le secteur et reporté sur le règlement graphique des zones à urbaniser (partie règlementaire du PLUi).

C. PRINCIPES PATRIMONIAUX ET PAYSAGERS

- Les espaces extérieurs et des accès aux logements devront être traités de façon qualitative, en veillant à garantir une cohérence globale à l'échelle de l'opération (les espaces libres de constructions seront maintenus le plus possible en espaces végétalisés).
- Sur les parcelles en limite avec l'espace agricole, des plantations denses et diversifiées formant une haie bocagère, devront être réalisées, afin de composer un écrin végétal entre la zone bâtie et la zone agricole.
- Une attention particulière sera portée sur l'intégration paysagère des constructions.

QUALITE ENVIRONNEMENTALE ET PREVENTION DES RISQUES

A. CONTINUITES ECOLOGIQUES (RESERVOIRS ET CORRIDORS)

- Non concerné

B. GESTION DES EAUX PLUVIALES

- Les eaux pluviales seront collectées et infiltrées par des noues ou des espaces publics ouverts et participant à la qualité paysagère du projet. Le débit de fuite après opération ne saurait être supérieur au débit avant opération.

C. GESTION DES RISQUES ET DES NUISANCES

- Pas de contrainte particulière

D. ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

- Les nouvelles constructions veilleront à prendre en compte les règlementations thermiques en vigueur pour assurer un confort d'habiter. Les logements veilleront à intégrer un espace de vie extérieur (terrasse, jardin, …), exposé à l'Est, au Sud ou à l'Ouest.
- L'éclairage public, s'il est prévu, devra être conçu pour limiter la consommation énergétique. L'installation devra permettre à la fois un changement d'intensité à certaines heures et la possibilité de « couper » un candélabre sur deux.

ORGANISATIONS DES DEPLACEMENTS

A. DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES (Y COMPRIS MODES DOUX)

- Les voies nouvellement créées devront respecter les principes figurant sur le schéma. Ces voies devront être adaptées aux futurs usages. Les impasses seront autorisées de manière temporaire en l'attente de la réalisation complète de la voirie. L'idée à terme sera de créer un bouclage complet avec le réseau existant.

B. BESOINS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

STATIONNEMENT	CONSTRUCTIONS NOUVELLES OU CHANGEMENT DE DESTINATION	Il est exigé 1 place de stationnement au minimum par 50m² de surface de plancher pour l'habitat. Dans le cadre d'opérations d'habitat collectif, il est exigé en plus 1 place visiteur (accessible depuis l'espace public) pour 2 logements.
	CONSTRUCTIONS NEUVES POUR LES LOCAUX ABRITANT BUREAUX, COMMERCES OU ACTIVITES	Pour les locaux abritant des bureaux, des commerces ou des activités, il est imposé 1 place de stationnement : • Par 40m² de surface de vente **pour les commerces** ; • Par 50 m² de surface de plancher **pour les bureaux** ; • Par chambre d'hôtel (non cumulable avec le restaurant) ; • Pour 8 places assises de **restaurant (accessibles depuis la voie publique)**. La règle applicable aux constructions ou établissements non prévues ci-dessus est celle à laquelle ces établissement sont le plus directement assimilables. Dans le cas où un projet comporte plusieurs destinations, il doit satisfaire aux règles fixées pour chacune de ces destinations, au prorata, selon les cas, des surfaces de plancher et/ou du nombre de logements et/ou du nombre de chambres.

RESEAUX

A. EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes, ou à défaut, à toute autre installation d'approvisionnement en eau potable dans les conditions des règles de salubrité en vigueur.

B. ASSAINISSEMENT

Eaux usées

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les milieux naturels et notamment dans les rivières, fossés, égouts d'eaux pluviales ou tout autre milieu récepteur est interdite. Toute construction ou installation devra être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe. En l'absence d'un réseau collectif, les constructions ou installations devront être équipées d'un système d'assainissement autonome conforme aux normes en vigueur. Il doit être conçu de façon à assurer son raccordement au futur réseau collectif lorsque celui-ci n'est pas encore réalisé.

C. ELECTRICITE ET TELECOMMUNICATIONS

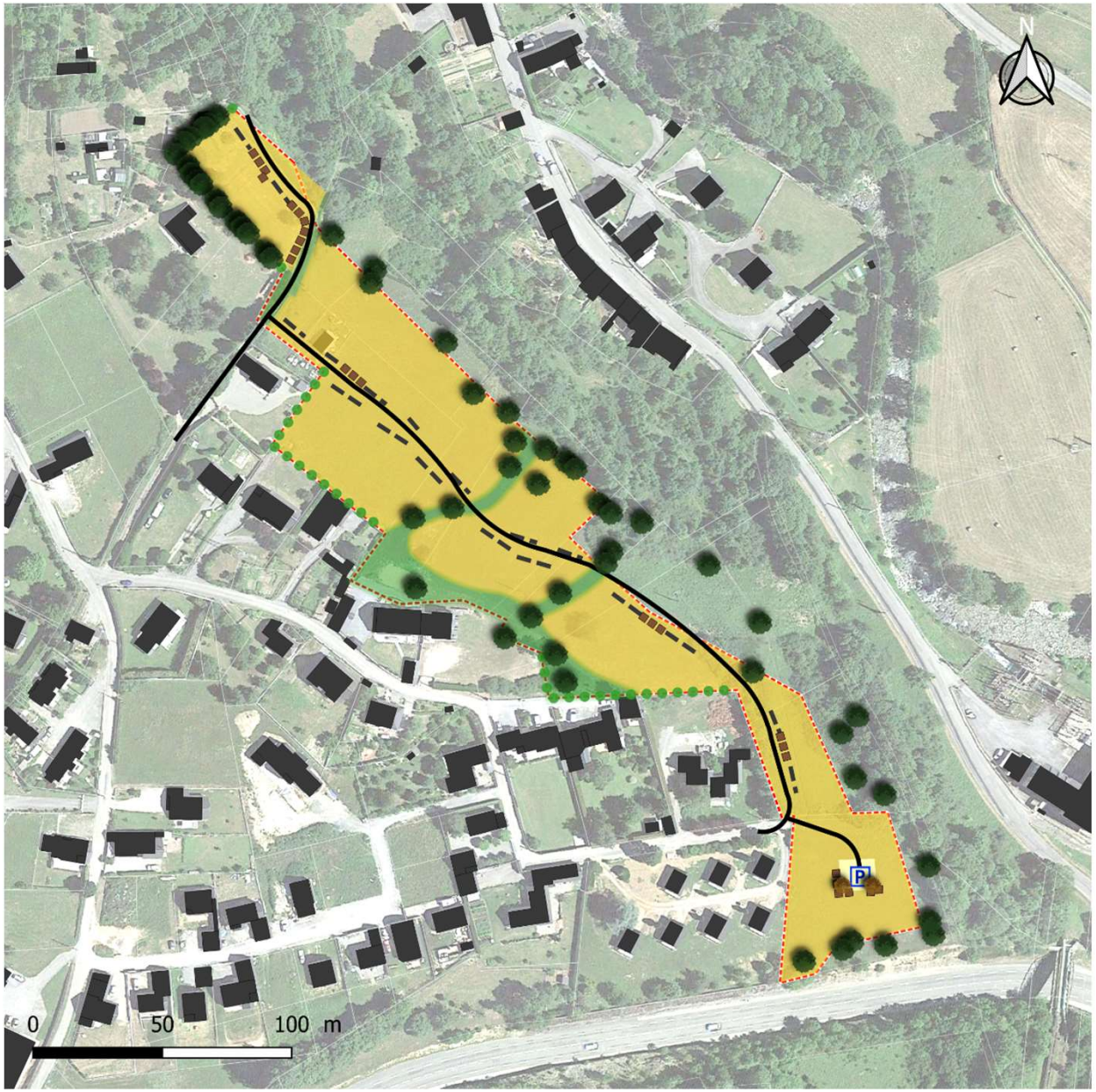
Toute construction qui doit être alimentée en électricité le sera dans des conditions répondant à ses besoins.

Les réseaux et branchement seront idéalement réalisés en souterrain. En cas d'impossibilité, les câbles seront scellés ou encastrés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

ARREAU

CITADIA evenseil ECOTONE recherche et environnement SOLiHA SOLIDAIRES POUR L'HABITAT

ARREAU – « Route de Lançon »



Arreau
ARR1 "Route de Lançon"

Légende

Périmètre d'OAP

Eléments ponctuels

- Aire de stationnement public
- Eléments végétaux à implanter ou à préserver
- Eléments végétaux implantés en accompagnement de la voirie

Eléments linéaires

- Front bâti
- Haies et espaces de transition paysagère à créer
- Aménagement en pierre (muret, clôtures, soubassement...) à créer ou à préserver
- Voie de desserte locale
- Voie de desserte locale

Eléments surfaciques

- Secteur à dominante d'habitat individuel, densité faible
- Espace public et partagé végétal
- Espace public et partagé minéral
- Espace de nature à créer ou à préserver

Source: DGFIP 2018
Réalisation Citadia Conseil, le 02.07.2019

2/ ELEMENTS DE PROGRAMMATION

A. MIXITE FONCTIONNELLE

- Le secteur est à vocation mixte à dominante résidentielle et accueillera préférentiellement des constructions à usage de logement. Il s'agit de conforter un espace à vocation résidentielle, en lien avec le coeur de village.
- Les constructions à usage économique ne sont autorisées que si elles sont cohérentes et compatibles avec la vocation résidentielle (commerces, services de proximité, …)

B. ECHEANCIER D'OUVERTURE A L'URBANISATION

	SECTEUR A	SECTEUR B	SECTEUR C
1/ Echéancier	L'échéancier prévisionnel permet une ouverture à l'urbanisation du secteur à court terme, à partir de l'approbation du PLU intercommunal.		
2/ Modalités d'ouverture à l'urbanisation	Les constructions sont autorisées au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par la présente OAP.		
3/ Programmation			
Forme urbaine	Habitat individuel pur de faible densité		
Nbre de lgts	Entre 22 et 28		
Densité nette	14 à 20 logts/ha		

- Il est attendu entre 22 et 28 logements sur l'ensemble des secteurs, soit une densité moyenne de l'ordre de 14 à 20 logements par hectare. Cette densité moyenne s'apprécie à l'échelle globale du secteur (des lots de plus petite taille et offrant un bâti plus resserré pourront être proposés).

C. MIXITE SOCIALE

Non règlementé

QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

A. PRINCIPES D'INSERTION DANS LE TISSU ENVIRONNANT ET ORGANISATION DES CONSTRUCTIONS

Traitement des espaces partagés

- De manière générale, il conviendra de porter une réflexion sur le traitement paysager du périmètre de l'OAP.
- Les espaces partagés sont limités à la voirie et à une bande paysagère gérant l'interface entre l'opération et son environnement (espace agricole et résidentiel). Le caractère végétal de ces espaces sera donc privilégié. Les essences végétales seront locales de préférence.
- Les vues sur le grand paysage seront préservées et maximum, les espaces publics seront conçus pour mettre en valeur les perspectives.
- Les espaces libres communs seront plantés et aménagés (éventuellement en aires de jeux). Leur superficie sera adaptée à l'importance de l'opération et à leur situation par rapport aux espaces publics existants.

Volumétrie et implantation des constructions

Hauteur des constructions :

- La hauteur maximale des constructions sera généralement Rez-de-Chaussée + 1 étage + combles aménageables, d'autres hauteurs sont possibles lorsque le schéma le mentionne spécifiquement.

Adaptation au sol :

- Une attention particulière sera apportée à l'adaptation de la construction à la pente (cf. référentiel en annexe du règlement).

Implantation des constructions :

- L'implantation des constructions sera travaillée pour permettre la création de logements économes en énergie. Les orientations au sud seront privilégiées.

	Habitat individuel
Implantation par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou à créer	Au moins une façade des constructions principales sera implantée à l'alignement des voies et emprises publiques ou à une faible distance de celui-ci. Un recul peut être proposé ou imposé en cas de contrainte particulière (forte pente, talus, maintien d'un boisement, …).
Implantation par rapport aux limites séparatives latérales et fond de parcelle	Les constructions peuvent être édifiées en retrait des limites séparatives latérales et de fond de parcelle, implantée sur 1 limite séparative latérale ou implantée sur les 2 limites séparatives latérales. Une attention particulière devra être portée à l'intimité des logements et notamment aux espaces extérieurs (limiter les vues directes)

Ces règles générales d'implantation ne concernent pas :

- Les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- Les annexes qui peuvent s'implanter à l'arrière de la construction principale sans référence à l'alignement.

B. PRINCIPES DE QUALITE ARCHITECTURALE

Les caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère de tous les projets situés sur ce secteur sont déterminées dans le chapitre « ZONE URBAINE : ARTICLE 2.2. QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE DES ESPACES BÂTIS » du règlement écrit, selon le niveau de sensibilité défini pour le secteur et reporté sur le règlement graphique des zones à urbaniser (partie règlementaire du PLUi).

C. PRINCIPES PATRIMONIAUX ET PAYSAGERS

- Les espaces extérieurs et des accès aux logements devront être traités de façon qualitative, en veillant à garantir une cohérence globale à l'échelle de l'opération (les espaces libres de constructions seront maintenus le plus possible en espaces végétalisés).
- Sur les parcelles en limite avec l'espace agricole, des plantations denses et diversifiées formant une haie bocagère, devront être réalisées, afin de composer un écrin végétal entre la zone bâtie et la zone agricole.
- Une attention particulière sera portée sur l'intégration paysagère des constructions.

QUALITE ENVIRONNEMENTALE ET PREVENTION DES RISQUES

A. CONTINUITES ECOLOGIQUES (RESERVOIRS ET CORRIDORS)

- Non concerné

B. GESTION DES EAUX PLUVIALES

- Les eaux pluviales seront collectées et infiltrées par des noues ou des espaces publics ouverts et participant à la qualité paysagère du projet. Le débit de fuite après opération ne saurait être supérieur au débit avant opération.

C. GESTION DES RISQUES ET DES NUISANCES

- Pas de contrainte particulière

D. ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

- Les nouvelles constructions veilleront à prendre en compte les règlementations thermiques en vigueur pour assurer un confort d'habiter. Les logements veilleront à intégrer un espace de vie extérieur (terrasse, jardin, …), exposé à l'Est, au Sud ou à l'Ouest.
- L'éclairage public, s'il est prévu, devra être conçu pour limiter la consommation énergétique. L'installation devra permettre à la fois un changement d'intensité à certaines heures et la possibilité de « couper » un candélabre sur deux.

ORGANISATIONS DES DEPLACEMENTS

A. DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES (Y COMPRIS MODES DOUX)

- Les voies nouvellement créées devront respecter les principes figurant sur le schéma. Ces voies devront être adaptées aux futurs usages. Les impasses seront autorisées de manière temporaire en l'attente de la réalisation complète de la voirie. L'idée à terme sera de créer un bouclage complet avec le réseau existant.

B. BESOINS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

STATIONNEMENT	CONSTRUCTIONS NOUVELLES OU CHANGEMENT DE DESTINATION	Il est exigé 1 place de stationnement au minimum par 50m² de surface de plancher pour l'habitat. Dans le cadre d'opérations d'habitat collectif, il est exigé en plus 1 place visiteur (accessible depuis l'espace public) pour 2 logements.
	CONSTRUCTIONS NEUVES POUR LES LOCAUX ABRITANT BUREAUX, COMMERCES OU ACTIVITES	Pour les locaux abritant des bureaux, des commerces ou des activités, il est imposé 1 place de stationnement : • Par 40m² de surface de vente **pour les commerces** ; • Par 50 m² de surface de plancher **pour les bureaux** ; • Par chambre d'hôtel (non cumulable avec le restaurant) ; • Pour 8 places assises de **restaurant (accessibles depuis la voie publique)**. La règle applicable aux constructions ou établissements non prévues ci-dessus est celle à laquelle ces établissement sont le plus directement assimilables. Dans le cas où un projet comporte plusieurs destinations, il doit satisfaire aux règles fixées pour chacune de ces destinations, au prorata, selon les cas, des surfaces de plancher et/ou du nombre de logements et/ou du nombre de chambres.

RESEAUX

A. EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes, ou à défaut, à toute autre installation d'approvisionnement en eau potable dans les conditions des règles de salubrité en vigueur.

B. ASSAINISSEMENT

Eaux usées

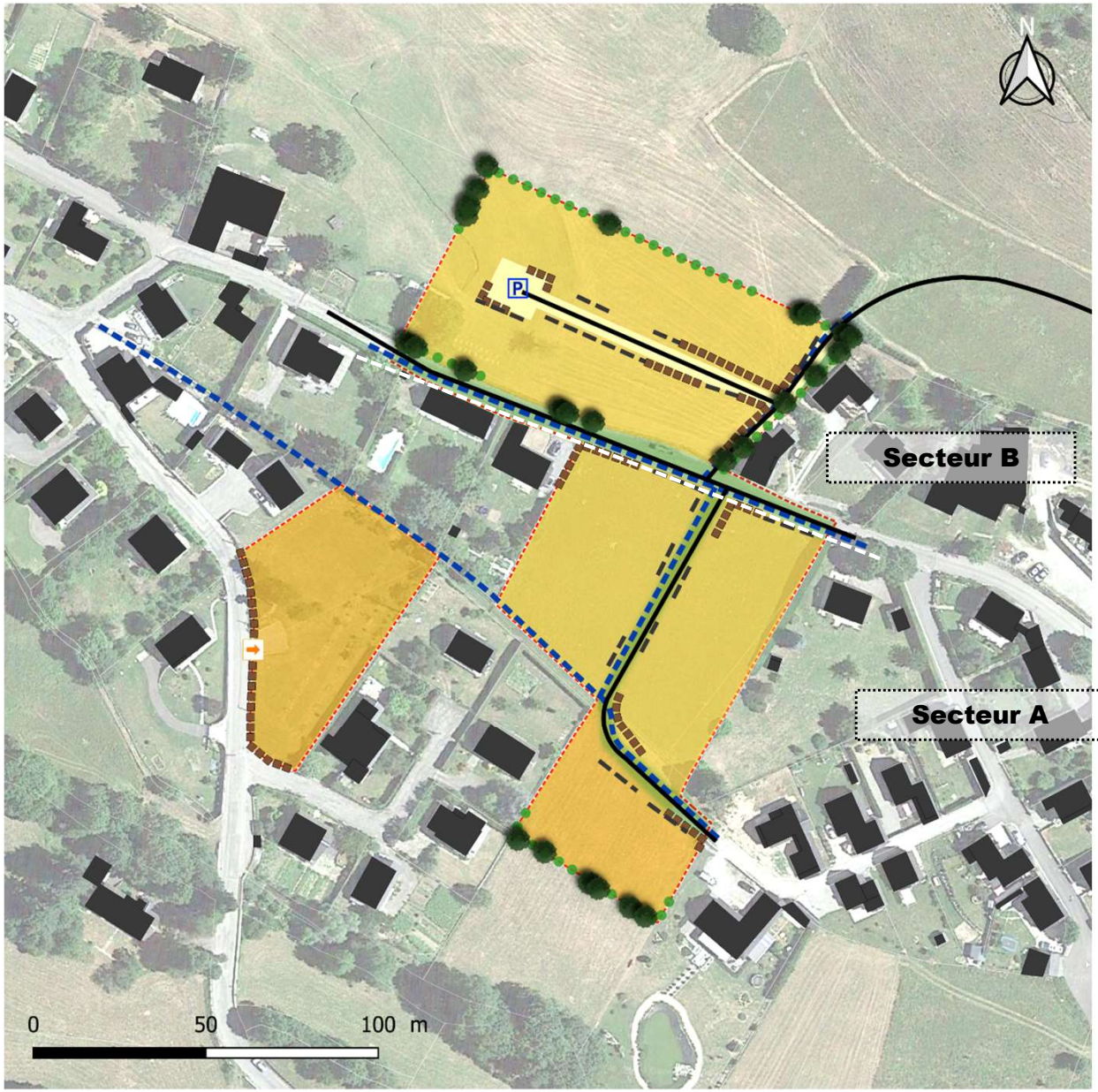
L'évacuation des eaux usées non traitées dans les milieux naturels et notamment dans les rivières, fossés, égouts d'eaux pluviales ou tout autre milieu récepteur est interdite. Toute construction ou installation devra être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe. En l'absence d'un réseau collectif, les constructions ou installations devront être équipées d'un système d'assainissement autonome conforme aux normes en vigueur. Il doit être conçu de façon à assurer son raccordement au futur réseau collectif lorsque celui-ci n'est pas encore réalisé.

C. ELECTRICITE ET TELECOMMUNICATIONS

Toute construction qui doit être alimentée en électricité le sera dans des conditions répondant à ses besoins.

Les réseaux et branchement seront idéalement réalisés en souterrain. En cas d'impossibilité, les câbles seront scellés ou encastrés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

ARREAU – « Lyoueres »



Arreau
ARR3 "Lyouères"

Légende

Périmètre d'OAP

Eléments ponctuels

- Aire de stationnement public
- Eléments végétaux à implanter ou à préserver
- Mutualisation des entrées et accés

Eléments linéaires

- Front bâti
- Haies et espaces de transition paysagère à créer
- Aménagement en pierre (muret, clôtures, soubassement...) à créer ou à préserver
- Création d'ouvrages hydrauliques (noue)
- Voie de desserte locale

Eléments surfaciques

- Secteur à dominante d'habitat individuel, densité faible
- Secteur à dominante d'habitat individuel, densité moyenne
- Espace public et partagé végétal
- Espace public et partagé minéral
- Espace de nature à créer ou à préserver

Source: DGFIP 2018
Réalisation Citadia Conseil, le 02.07.2019

2/ ELEMENTS DE PROGRAMMATION

A. MIXITE FONCTIONNELLE

- Le secteur est à vocation mixte à dominante résidentielle et accueillera préférentiellement des constructions à usage de logement. Il s'agit de conforter un espace à vocation résidentielle, en lien avec le coeur de village.
- Les constructions à usage économique ne sont autorisées que si elles sont cohérentes et compatibles avec la vocation résidentielle (commerces, services de proximité, …)

B. ECHEANCIER D'OUVERTURE A L'URBANISATION

	SECTEUR A	SECTEUR B
1/ Echéancier	L'échéancier prévisionnel permet une ouverture à l'urbanisation du secteur à court terme, à partir de l'approbation du PLU intercommunal.	
2/ Modalités d'ouverture à l'urbanisation	Les constructions sont autorisées au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par la présente OAP.	
3/ Programmation		
Forme urbaine	Habitat individuel pur de faible densité Habitat individuel groupé de moyenne densité	Habitat individuel pur de faible densité
Nbre de lgts	Entre 10 et 15	Entre 6 et 10
Densité nette	10 à 16 logts/ha	12 à 20 logts/ha

- Il est attendu entre 16 et 25 logements sur les deux secteurs, soit une densité moyenne de l'ordre de 11 à 17 logements par hectare. Cette densité moyenne s'apprécie à l'échelle globale des secteurs (des lots de plus petite taille et offrant un bâti plus resserré pourront être proposés).

C. MIXITE SOCIALE

Non règlementé

QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

A. PRINCIPES D'INSERTION DANS LE TISSU ENVIRONNANT ET ORGANISATION DES CONSTRUCTIONS

Traitement des espaces partagés

- De manière générale, il conviendra de porter une réflexion sur le traitement paysager du périmètre de l'OAP.
- Les espaces partagés sont limités à la voirie et à une bande paysagère gérant l'interface entre l'opération et son environnement (espace agricole et résidentiel). Le caractère végétal de ces espaces sera donc privilégié. Les essences végétales seront locales de préférence.
- Les vues sur le grand paysage seront préservées et maximum, les espaces publics seront conçus pour mettre en valeur les perspectives.
- Les espaces libres communs seront plantés et aménagés (éventuellement en aires de jeux). Leur superficie sera adaptée à l'importance de l'opération et à leur situation par rapport aux espaces publics existants.

Volumétrie et implantation des constructions

Hauteur des constructions :

- La hauteur maximale des constructions sera généralement Rez-de-Chaussée + 1 étage + combles aménageables, d'autres hauteurs sont possibles lorsque le schéma le mentionne spécifiquement.

Adaptation au sol :

- Une attention particulière sera apportée à l'adaptation de la construction à la pente (cf. référentiel en annexe du règlement).

Implantation des constructions :

- L'implantation des constructions sera travaillée pour permettre la création de logements économes en énergie. Les orientations au sud seront privilégiées.

	Habitat individuel
Implantation par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou à créer	Au moins une façade des constructions principales sera implantée à l'alignement des voies et emprises publiques ou à une faible distance de celui-ci. Un recul peut être proposé ou imposé en cas de contrainte particulière (forte pente, talus, maintien d'un boisement, …).
Implantation par rapport aux limites séparatives latérales et fond de parcelle	Les constructions peuvent être édifiées en retrait des limites séparatives latérales et de fond de parcelle, implantée sur 1 limite séparative latérale ou implantée sur les 2 limites séparatives latérales. Une attention particulière devra être portée à l'intimité des logements et notamment aux espaces extérieurs (limiter les vues directes)

Ces règles générales d'implantation ne concernent pas :

- Les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- Les annexes qui peuvent s'implanter à l'arrière de la construction principale sans référence à l'alignement.

B. PRINCIPES DE QUALITE ARCHITECTURALE

Les caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère de tous les projets situés sur ce secteur sont déterminées dans le chapitre « ZONE URBAINE : ARTICLE 2.2. QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE DES ESPACES BÂTIS » du règlement écrit, selon le niveau de sensibilité défini pour le secteur et reporté sur le règlement graphique des zones à urbaniser (partie règlementaire du PLUi).

C. PRINCIPES PATRIMONIAUX ET PAYSAGERS

- Les espaces extérieurs et des accès aux logements devront être traités de façon qualitative, en veillant à garantir une cohérence globale à l'échelle de l'opération (les espaces libres de constructions seront maintenus le plus possible en espaces végétalisés).
- Sur les parcelles en limite avec l'espace agricole, des plantations denses et diversifiées formant une haie bocagère, devront être réalisées, afin de composer un écrin végétal entre la zone bâtie et la zone agricole.
- Une attention particulière sera portée sur l'intégration paysagère des constructions.

QUALITE ENVIRONNEMENTALE ET PREVENTION DES RISQUES

A. CONTINUITES ECOLOGIQUES (RESERVOIRS ET CORRIDORS)

- Non concerné

B. GESTION DES EAUX PLUVIALES

- Les eaux pluviales seront collectées et infiltrées par des noues ou des espaces publics ouverts et participant à la qualité paysagère du projet. Le débit de fuite après opération ne saurait être supérieur au débit avant opération.

C. GESTION DES RISQUES ET DES NUISANCES

- Pas de contrainte particulière

D. ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

- Les nouvelles constructions veilleront à prendre en compte les règlementations thermiques en vigueur pour assurer un confort d'habiter. Les logements veilleront à intégrer un espace de vie extérieur (terrasse, jardin, …), exposé à l'Est, au Sud ou à l'Ouest.
- L'éclairage public, s'il est prévu, devra être conçu pour limiter la consommation énergétique. L'installation devra permettre à la fois un changement d'intensité à certaines heures et la possibilité de « couper » un candélabre sur deux.

ORGANISATIONS DES DEPLACEMENTS

A. DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES (Y COMPRIS MODES DOUX)

- Les voies nouvellement créées devront respecter les principes figurant sur le schéma. Ces voies devront être adaptées aux futurs usages. Les impasses seront autorisées de manière temporaire en l'attente de la réalisation complète de la voirie. L'idée à terme sera de créer un bouclage complet avec le réseau existant.

B. BESOINS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

STATIONNEMENT	CONSTRUCTIONS NOUVELLES OU CHANGEMENT DE DESTINATION	Il est exigé 1 place de stationnement au minimum par 50m² de surface de plancher pour l'habitat. Dans le cadre d'opérations d'habitat collectif, il est exigé en plus 1 place visiteur (accessible depuis l'espace public) pour 2 logements.
	CONSTRUCTIONS NEUVES POUR LES LOCAUX ABRITANT BUREAUX, COMMERCES OU ACTIVITES	Pour les locaux abritant des bureaux, des commerces ou des activités, il est imposé 1 place de stationnement : • Par 40m² de surface de vente **pour les commerces** ; • Par 50 m² de surface de plancher **pour les bureaux** ; • Par chambre d'hôtel (non cumulable avec le restaurant) ; • Pour 8 places assises de **restaurant (accessibles depuis la voie publique)**. La règle applicable aux constructions ou établissements non prévues ci-dessus est celle à laquelle ces établissement sont le plus directement assimilables. Dans le cas où un projet comporte plusieurs destinations, il doit satisfaire aux règles fixées pour chacune de ces destinations, au prorata, selon les cas, des surfaces de plancher et/ou du nombre de logements et/ou du nombre de chambres.

RESEAUX

A. EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes, ou à défaut, à toute autre installation d'approvisionnement en eau potable dans les conditions des règles de salubrité en vigueur.

B. ASSAINISSEMENT

Eaux usées

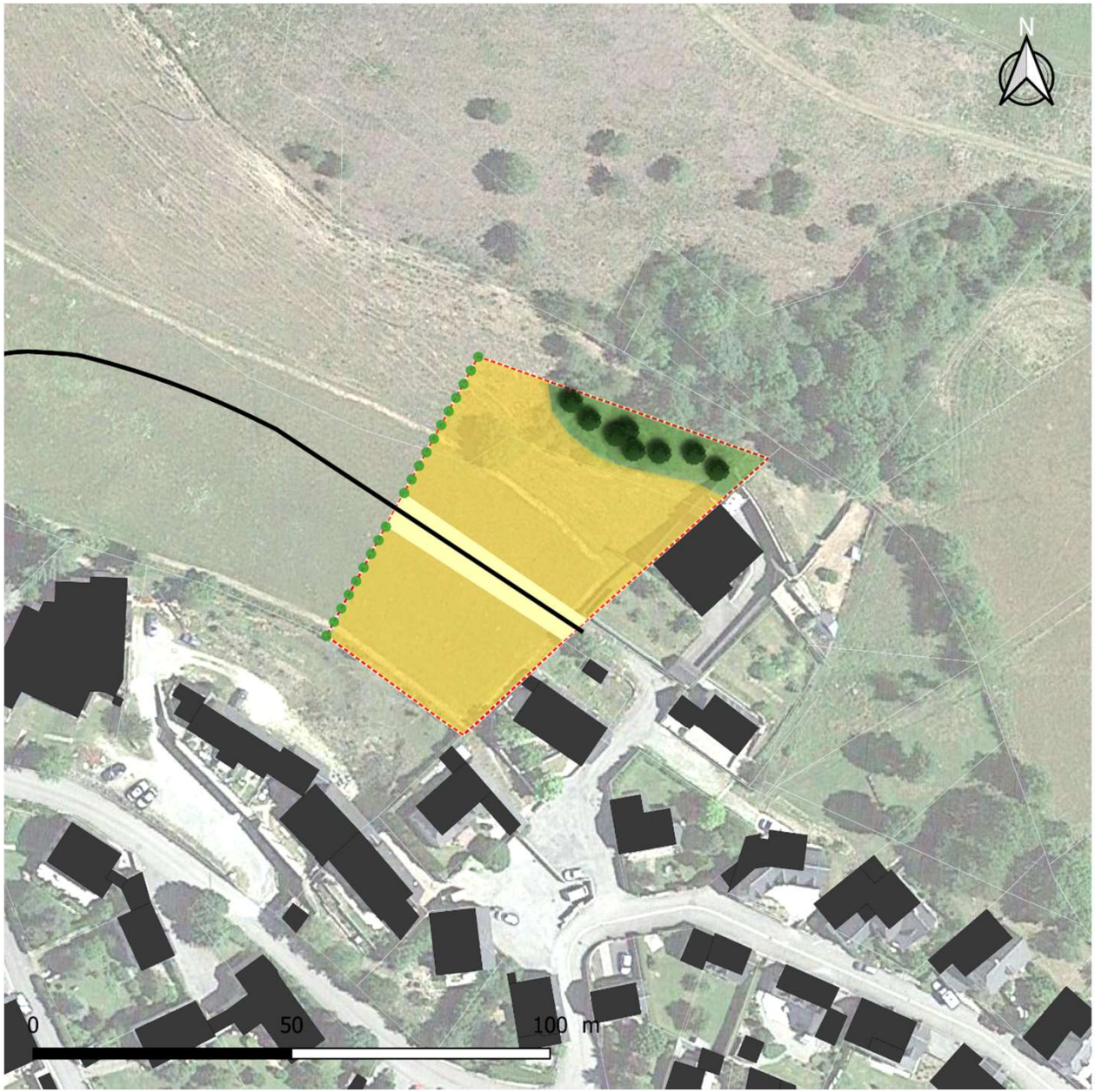
L'évacuation des eaux usées non traitées dans les milieux naturels et notamment dans les rivières, fossés, égouts d'eaux pluviales ou tout autre milieu récepteur est interdite. Toute construction ou installation devra être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe. En l'absence d'un réseau collectif, les constructions ou installations devront être équipées d'un système d'assainissement autonome conforme aux normes en vigueur. Il doit être conçu de façon à assurer son raccordement au futur réseau collectif lorsque celui-ci n'est pas encore réalisé.

C. ELECTRICITE ET TELECOMMUNICATIONS

Toute construction qui doit être alimentée en électricité le sera dans des conditions répondant à ses besoins.

Les réseaux et branchement seront idéalement réalisés en souterrain. En cas d'impossibilité, les câbles seront scellés ou encastrés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

ARREAU – « Espères »



Arreau
ARR5 "Espères"

Légende

Périmètre d'OAP

Eléments ponctuels

Eléments végétaux à implanter ou à préserver

Eléments linéaires

Haies et espaces de transition paysagère à créer

Eléments surfaciques

Secteur à dominante d'habitat individuel, densité faible

Espace public et partagé végétal

Espace public et partagé minéral

Source: DGFIP 2018
Réalisation Citadia Conseil, le 02.07.2019

2/ ELEMENTS DE PROGRAMMATION

A. MIXITE FONCTIONNELLE

- Le secteur est à vocation mixte à dominante résidentielle et accueillera préférentiellement des constructions à usage de logement. Il s'agit de conforter un espace à vocation résidentielle, en lien avec le coeur de village.
- Les constructions à usage économique ne sont autorisées que si elles sont cohérentes et compatibles avec la vocation résidentielle (commerces, services de proximité, …)

B. ECHEANCIER D'OUVERTURE A L'URBANISATION

	SECTEUR A
1/ Echéancier	L'échéancier prévisionnel permet une ouverture à l'urbanisation du secteur à court terme, à partir de l'approbation du PLU intercommunal.
2/ Modalités d'ouverture à l'urbanisation	Les constructions sont autorisées au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par la présente OAP.
3/ Programmation	
Forme urbaine	Habitat individuel pur de faible densité
Nbre de lgts	Entre 2 et 4
Densité nette	7 à 15 logts/ha

- Il est attendu entre 2 et 4 logements sur les deux secteurs, soit une densité moyenne de l'ordre de 7 à 15 logements par hectare. Cette densité moyenne s'apprécie à l'échelle globale des secteurs (des lots de plus petite taille et offrant un bâti plus resserré pourront être proposés).

C. MIXITE SOCIALE

Non règlementé

QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

A. PRINCIPES D'INSERTION DANS LE TISSU ENVIRONNANT ET ORGANISATION DES CONSTRUCTIONS

Traitement des espaces partagés

- De manière générale, il conviendra de porter une réflexion sur le traitement paysager du périmètre de l'OAP.
- Les espaces partagés sont limités à la voirie et à une bande paysagère gérant l'interface entre l'opération et son environnement (espace agricole et résidentiel). Le caractère végétal de ces espaces sera donc privilégié. Les essences végétales seront locales de préférence.
- Les vues sur le grand paysage seront préservées et maximum, les espaces publics seront conçus pour mettre en valeur les perspectives.
- Les espaces libres communs seront plantés et aménagés (éventuellement en aires de jeux). Leur superficie sera adaptée à l'importance de l'opération et à leur situation par rapport aux espaces publics existants.

Volumétrie et implantation des constructions

Hauteur des constructions :

- La hauteur maximale des constructions sera généralement Rez-de-Chaussée + 1 étage + combles aménageables, d'autres hauteurs sont possibles lorsque le schéma le mentionne spécifiquement.

Adaptation au sol :

- Une attention particulière sera apportée à l'adaptation de la construction à la pente (cf. référentiel en annexe du règlement).

Implantation des constructions :

- L'implantation des constructions sera travaillée pour permettre la création de logements économes en énergie. Les orientations au sud seront privilégiées.

	Habitat individuel
Implantation par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou à créer	Au moins une façade des constructions principales sera implantée à l'alignement des voies et emprises publiques ou à une faible distance de celui-ci. Un recul peut être proposé ou imposé en cas de contrainte particulière (forte pente, talus, maintien d'un boisement, …).
Implantation par rapport aux limites séparatives latérales et fond de parcelle	Les constructions peuvent être édifiées en retrait des limites séparatives latérales et de fond de parcelle, implantée sur 1 limite séparative latérale ou implantée sur les 2 limites séparatives latérales. Une attention particulière devra être portée à l'intimité des logements et notamment aux espaces extérieurs (limiter les vues directes)

Ces règles générales d'implantation ne concernent pas :

- Les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- Les annexes qui peuvent s'implanter à l'arrière de la construction principale sans référence à l'alignement.

B. PRINCIPES DE QUALITE ARCHITECTURALE

Les caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère de tous les projets situés sur ce secteur sont déterminées dans le chapitre « ZONE URBAINE : ARTICLE 2.2. QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE DES ESPACES BÂTIS » du règlement écrit, selon le niveau de sensibilité défini pour le secteur et reporté sur le règlement graphique des zones à urbaniser (partie règlementaire du PLUi).

C. PRINCIPES PATRIMONIAUX ET PAYSAGERS

- Les espaces extérieurs et des accès aux logements devront être traités de façon qualitative, en veillant à garantir une cohérence globale à l'échelle de l'opération (les espaces libres de constructions seront maintenus le plus possible en espaces végétalisés).
- Sur les parcelles en limite avec l'espace agricole, des plantations denses et diversifiées formant une haie bocagère, devront être réalisées, afin de composer un écrin végétal entre la zone bâtie et la zone agricole.
- Une attention particulière sera portée sur l'intégration paysagère des constructions.

QUALITE ENVIRONNEMENTALE ET PREVENTION DES RISQUES

A. CONTINUITES ECOLOGIQUES (RESERVOIRS ET CORRIDORS)

- Non concerné

B. GESTION DES EAUX PLUVIALES

- Les eaux pluviales seront collectées et infiltrées par des noues ou des espaces publics ouverts et participant à la qualité paysagère du projet. Le débit de fuite après opération ne saurait être supérieur au débit avant opération.

C. GESTION DES RISQUES ET DES NUISANCES

- Pas de contrainte particulière

D. ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

- Les nouvelles constructions veilleront à prendre en compte les règlementations thermiques en vigueur pour assurer un confort d'habiter. Les logements veilleront à intégrer un espace de vie extérieur (terrasse, jardin, …), exposé à l'Est, au Sud ou à l'Ouest.
- L'éclairage public, s'il est prévu, devra être conçu pour limiter la consommation énergétique. L'installation devra permettre à la fois un changement d'intensité à certaines heures et la possibilité de « couper » un candélabre sur deux.

ORGANISATIONS DES DEPLACEMENTS

A. DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES (Y COMPRIS MODES DOUX)

- Les voies nouvellement créées devront respecter les principes figurant sur le schéma. Ces voies devront être adaptées aux futurs usages. Les impasses seront autorisées de manière temporaire en l'attente de la réalisation complète de la voirie. L'idée à terme sera de créer un bouclage complet avec le réseau existant.

B. BESOINS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

STATIONNEMENT	CONSTRUCTIONS NOUVELLES OU CHANGEMENT DE DESTINATION	Il est exigé 1 place de stationnement au minimum par 50m² de surface de plancher pour l'habitat. Dans le cadre d'opérations d'habitat collectif, il est exigé en plus 1 place visiteur (accessible depuis l'espace public) pour 2 logements.
	CONSTRUCTIONS NEUVES POUR LES LOCAUX ABRITANT BUREAUX, COMMERCES OU ACTIVITES	Pour les locaux abritant des bureaux, des commerces ou des activités, il est imposé 1 place de stationnement : • Par 40m² de surface de vente **pour les commerces** ; • Par 50 m² de surface de plancher **pour les bureaux** ; • Par chambre d'hôtel (non cumulable avec le restaurant) ; • Pour 8 places assises de **restaurant (accessibles depuis la voie publique)**. La règle applicable aux constructions ou établissements non prévues ci-dessus est celle à laquelle ces établissement sont le plus directement assimilables. Dans le cas où un projet comporte plusieurs destinations, il doit satisfaire aux règles fixées pour chacune de ces destinations, au prorata, selon les cas, des surfaces de plancher et/ou du nombre de logements et/ou du nombre de chambres.

RESEAUX

A. EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes, ou à défaut, à toute autre installation d'approvisionnement en eau potable dans les conditions des règles de salubrité en vigueur.

B. ASSAINISSEMENT

Eaux usées

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les milieux naturels et notamment dans les rivières, fossés, égouts d'eaux pluviales ou tout autre milieu récepteur est interdite. Toute construction ou installation devra être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe. En l'absence d'un réseau collectif, les constructions ou installations devront être équipées d'un système d'assainissement autonome conforme aux normes en vigueur. Il doit être conçu de façon à assurer son raccordement au futur réseau collectif lorsque celui-ci n'est pas encore réalisé.

C. ELECTRICITE ET TELECOMMUNICATIONS

Toute construction qui doit être alimentée en électricité le sera dans des conditions répondant à ses besoins.

Les réseaux et branchement seront idéalement réalisés en souterrain. En cas d'impossibilité, les câbles seront scellés ou encastrés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

ASPIN-AURE

CITADIA evenseil ECOTONE recherche et environnement SOLiHA SOLIDAIRES POUR L'HABITAT

ASPIN AURE – « Village »

Aspin-Aure
ASP1 "Village"

Légende

Périmètre d'OAP

Eléments surfaciques

Secteur à dominante d'habitat individuel, densité faible

Source: DGFIP 2018
Réalisation Citadia Conseil, le 02.07.2019

2/ ELEMENTS DE PROGRAMMATION

A. MIXITE FONCTIONNELLE

- Les secteurs sont à vocation mixte à dominante résidentielle et accueilleront préférentiellement des constructions à usage de logement. Il s'agit de conforter des espaces à vocation résidentielle, en lien avec le coeur de village.
- Les constructions à usage économique ne sont autorisées que si elles sont cohérentes et compatibles avec la vocation résidentielle (commerces, services de proximité, …)

B. ECHEANCIER D'OUVERTURE A L'URBANISATION

	SECTEUR
1/ Echéancier	L'échéancier prévisionnel permet une ouverture à l'urbanisation des secteurs à court terme, à partir de l'approbation du PLU intercommunal.
2/ Modalités d'ouverture à l'urbanisation	Les constructions sont autorisées au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par la présente OAP.
3/ Programmation	
Forme urbaine	Habitat individuel pur de faible densité
Nbre de lgts	1 à 2
Densité nette	17 à 35 logts/ha

- Il est attendu 1 à 2 logements sur les deux secteurs, soit une densité moyenne de l'ordre de 17 à 35 logements par hectare. Cette densité moyenne s'apprécie à l'échelle globale des secteurs (des lots de plus petite taille et offrant un bâti plus resserré pourront être proposés).
- Un habitat individuel est préférentiellement attendu en lien avec les schémas d'aménagement. Néanmoins, cela n'interdit pas ponctuellement de l'habitat individuel groupé.

C. MIXITE SOCIALE

Non règlementé

QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

A. PRINCIPES D'INSERTION DANS LE TISSU ENVIRONNANT ET ORGANISATION DES CONSTRUCTIONS

Traitement des espaces partagés

- De manière générale, il conviendra de porter une réflexion sur le traitement paysager du périmètre de l'OAP.
- Les espaces partagés sont limités à la voirie et à une bande paysagère gérant l'interface entre l'opération et son environnement (espace agricole et résidentiel). Le caractère végétal de ces espaces sera donc privilégié. Les essences végétales seront locales de préférence.
- Les vues sur le grand paysage seront préservées et maximum, les espaces publics seront conçus pour mettre en valeur les perspectives.
- Les espaces libres communs seront plantés et aménagés (éventuellement en aires de jeux). Leur superficie sera adaptée à l'importance de l'opération et à leur situation par rapport aux espaces publics existants.

Volumétrie et implantation des constructions

Hauteur des constructions :

- La hauteur maximale des constructions sera généralement Rez-de-Chaussée + 1 étage + combles aménageables, d'autres hauteurs sont possibles lorsque le schéma le mentionne spécifiquement.

Adaptation au sol :

- Une attention particulière sera apportée à l'adaptation de la construction à la pente (cf. référentiel en annexe du règlement).

Implantation des constructions :

- L'implantation des constructions sera travaillée pour permettre la création de logements économes en énergie. Les orientations au sud seront privilégiées.

	Habitat individuel
Implantation par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou à créer	Au moins une façade des constructions principales sera implantée à l'alignement des voies et emprises publiques ou à une faible distance de celui-ci. Un recul peut être proposé ou imposé en cas de contrainte particulière (forte pente, talus, maintien d'un boisement, …).
Implantation par rapport aux limites séparatives latérales et fond de parcelle	Les constructions peuvent être édifiées en retrait des limites séparatives latérales et de fond de parcelle, implantée sur 1 limite séparative latérale ou implantée sur les 2 limites séparatives latérales. Une attention particulière devra être portée à l'intimité des logements et notamment aux espaces extérieurs (limiter les vues directes)

Ces règles générales d'implantation ne concernent pas :

- Les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- Les annexes qui peuvent s'implanter à l'arrière de la construction principale sans référence à l'alignement.

B. PRINCIPES DE QUALITE ARCHITECTURALE

Les caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère de tous les projets situés sur ce secteur sont déterminées dans le chapitre « ZONE URBAINE : ARTICLE 2.2. QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE DES ESPACES BÂTIS » du règlement écrit, selon le niveau de sensibilité défini pour le secteur et reporté sur le règlement graphique des zones à urbaniser (partie règlementaire du PLUi).

C. PRINCIPES PATRIMONIAUX ET PAYSAGERS

- Les espaces extérieurs et des accès aux logements devront être traités de façon qualitative, en veillant à garantir une cohérence globale à l'échelle de l'opération (les espaces libres de constructions seront maintenus le plus possible en espaces végétalisés).
- Sur les parcelles en limite avec l'espace agricole, des plantations denses et diversifiées formant une haie bocagère, devront être réalisées, afin de composer un écrin végétal entre la zone bâtie et la zone agricole.
- Une attention particulière sera portée sur l'intégration paysagère des constructions.

QUALITE ENVIRONNEMENTALE ET PREVENTION DES RISQUES

A. CONTINUITES ECOLOGIQUES (RESERVOIRS ET CORRIDORS)

- Non concerné

B. GESTION DES EAUX PLUVIALES

- Les eaux pluviales seront collectées et infiltrées par des noues ou des espaces publics ouverts et participant à la qualité paysagère du projet. Le débit de fuite après opération ne saurait être supérieur au débit avant opération.

C. GESTION DES RISQUES ET DES NUISANCES

- Pas de contrainte particulière

D. ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

- Les nouvelles constructions veilleront à prendre en compte les règlementations thermiques en vigueur pour assurer un confort d'habiter. Les logements veilleront à intégrer un espace de vie extérieur (terrasse, jardin, …), exposé à l'Est, au Sud ou à l'Ouest.
- L'éclairage public, s'il est prévu, devra être conçu pour limiter la consommation énergétique. L'installation devra permettre à la fois un changement d'intensité à certaines heures et la possibilité de « couper » un candélabre sur deux.

ORGANISATIONS DES DEPLACEMENTS

A. DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES (Y COMPRIS MODES DOUX)

- Les voies nouvellement créées devront respecter les principes figurant sur le schéma. Ces voies devront être adaptées aux futurs usages. Les impasses seront autorisées de manière temporaire en l'attente de la réalisation complète de la voirie. L'idée à terme sera de créer un bouclage complet avec le réseau existant.

B. BESOINS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

STATIONNEMENT	CONSTRUCTIONS NOUVELLES OU CHANGEMENT DE DESTINATION	Il est exigé 1 place de stationnement au minimum par 50m² de surface de plancher pour l'habitat. Dans le cadre d'opérations d'habitat collectif, il est exigé en plus 1 place visiteur (accessible depuis l'espace public) pour 2 logements.
	CONSTRUCTIONS NEUVES POUR LES LOCAUX ABRITANT BUREAUX, COMMERCES OU ACTIVITES	Pour les locaux abritant des bureaux, des commerces ou des activités, il est imposé 1 place de stationnement : • Par 40m² de surface de vente **pour les commerces** ; • Par 50 m² de surface de plancher **pour les bureaux** ; • Par chambre d'hôtel (non cumulable avec le restaurant) ; • Pour 8 places assises de **restaurant (accessibles depuis la voie publique)**. La règle applicable aux constructions ou établissements non prévues ci-dessus est celle à laquelle ces établissement sont le plus directement assimilables. Dans le cas où un projet comporte plusieurs destinations, il doit satisfaire aux règles fixées pour chacune de ces destinations, au prorata, selon les cas, des surfaces de plancher et/ou du nombre de logements et/ou du nombre de chambres.

RESEAUX

A. EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes, ou à défaut, à toute autre installation d'approvisionnement en eau potable dans les conditions des règles de salubrité en vigueur.

B. ASSAINISSEMENT

Eaux usées

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les milieux naturels et notamment dans les rivières, fossés, égouts d'eaux pluviales ou tout autre milieu récepteur est interdite. Toute construction ou installation devra être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe. En l'absence d'un réseau collectif, les constructions ou installations devront être équipées d'un système d'assainissement autonome conforme aux normes en vigueur. Il doit être conçu de façon à assurer son raccordement au futur réseau collectif lorsque celui-ci n'est pas encore réalisé.

C. ELECTRICITE ET TELECOMMUNICATIONS

Toute construction qui doit être alimentée en électricité le sera dans des conditions répondant à ses besoins.

Les réseaux et branchement seront idéalement réalisés en souterrain. En cas d'impossibilité, les câbles seront scellés ou encastrés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

AULON

CITADIA evenseil ECOTONE recherche et environnement SOLiHA SOLIDAIRES POUR L'HABITAT

AULON – « Bemiet »

Aulon
AUL1 "Bemiet"

Légende

Périmètre d'OAP

Eléments ponctuels

- Aire de stationnement public
- Eléments végétaux à implanter ou à préserver

Eléments linéaires

- Haies et espaces de transition paysagère à créer
- Voie de desserte locale

Eléments surfaciques

- Secteur à dominante d'habitat individuel, densité faible
- Espace public et partagé végétal
- Espace public et partagé minéral
- Espace public et partagé mixte

Source: DGFIP 2018
Réalisation Citadia Conseil, le 09.07.2019

2/ ELEMENTS DE PROGRAMMATION

A. MIXITE FONCTIONNELLE

- Le secteur est à vocation mixte à dominante résidentielle et accueillera préférentiellement des constructions à usage de logement. Il s'agit de conforter un espace à vocation résidentielle, en lien avec le coeur de village.
- Les constructions à usage économique ne sont autorisées que si elles sont cohérentes et compatibles avec la vocation résidentielle (commerces, services de proximité, …)

B. ECHEANCIER D'OUVERTURE A L'URBANISATION

	SECTEUR A	SECTEUR B
1/ Echéancier	L'échéancier prévisionnel permet une ouverture à l'urbanisation du secteur à court terme, à partir de l'approbation du PLU intercommunal.	
2/ Modalités d'ouverture à l'urbanisation	Les constructions sont autorisées au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par la présente OAP.	
3/ Programmation		
Forme urbaine	Habitat individuel pur de faible densité	
Nbre de lgts	Entre 3 et 5	Entre 9 et 13
Densité nette	10 à 16 logts/ha	15 à 21 logts/ha

- Il est attendu 12 à 18 logements sur l'ensemble des secteurs, soit une densité moyenne de l'ordre de 16 à 24 logements par hectare. Cette densité moyenne s'apprécie à l'échelle globale des secteurs (des lots de plus petite taille et offrant un bâti plus resserré pourront être proposés).
- Un habitat individuel est préférentiellement attendu en lien avec les schémas d'aménagement. Néanmoins, cela n'interdit pas ponctuellement de l'habitat individuel groupé.

C. MIXITE SOCIALE

Non règlementé

QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

A. PRINCIPES D'INSERTION DANS LE TISSU ENVIRONNANT ET ORGANISATION DES CONSTRUCTIONS

Traitement des espaces partagés

- De manière générale, il conviendra de porter une réflexion sur le traitement paysager du périmètre de l'OAP.
- Les espaces partagés sont limités à la voirie et à une bande paysagère gérant l'interface entre l'opération et son environnement (espace agricole et résidentiel). Le caractère végétal de ces espaces sera donc privilégié. Les essences végétales seront locales de préférence.
- Les vues sur le grand paysage seront préservées et maximum, les espaces publics seront conçus pour mettre en valeur les perspectives.
- Les espaces libres communs seront plantés et aménagés (éventuellement en aires de jeux). Leur superficie sera adaptée à l'importance de l'opération et à leur situation par rapport aux espaces publics existants.

Volumétrie et implantation des constructions

Hauteur des constructions :

- La hauteur maximale des constructions sera généralement Rez-de-Chaussée + 1 étage + combles aménageables, d'autres hauteurs sont possibles lorsque le schéma le mentionne spécifiquement.

Adaptation au sol :

- Une attention particulière sera apportée à l'adaptation de la construction à la pente (cf. référentiel en annexe du règlement).

Implantation des constructions :

- L'implantation des constructions sera travaillée pour permettre la création de logements économes en énergie. Les orientations au sud seront privilégiées.

	Habitat individuel
Implantation par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou à créer	Au moins une façade des constructions principales sera implantée à l'alignement des voies et emprises publiques ou à une faible distance de celui-ci. Un recul peut être proposé ou imposé en cas de contrainte particulière (forte pente, talus, maintien d'un boisement, …).
Implantation par rapport aux limites séparatives latérales et fond de parcelle	Les constructions peuvent être édifiées en retrait des limites séparatives latérales et de fond de parcelle, implantée sur 1 limite séparative latérale ou implantée sur les 2 limites séparatives latérales. Une attention particulière devra être portée à l'intimité des logements et notamment aux espaces extérieurs (limiter les vues directes)

Ces règles générales d'implantation ne concernent pas :

- Les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- Les annexes qui peuvent s'implanter à l'arrière de la construction principale sans référence à l'alignement.

B. PRINCIPES DE QUALITE ARCHITECTURALE

Les caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère de tous les projets situés sur ce secteur sont déterminées dans le chapitre « ZONE URBAINE : ARTICLE 2.2. QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE DES ESPACES BÂTIS » du règlement écrit, selon le niveau de sensibilité défini pour le secteur et reporté sur le règlement graphique des zones à urbaniser (partie règlementaire du PLUi).

C. PRINCIPES PATRIMONIAUX ET PAYSAGERS

- Les espaces extérieurs et des accès aux logements devront être traités de façon qualitative, en veillant à garantir une cohérence globale à l'échelle de l'opération (les espaces libres de constructions seront maintenus le plus possible en espaces végétalisés).
- Sur les parcelles en limite avec l'espace agricole, des plantations denses et diversifiées formant une haie bocagère, devront être réalisées, afin de composer un écrin végétal entre la zone bâtie et la zone agricole.
- Une attention particulière sera portée sur l'intégration paysagère des constructions.

QUALITE ENVIRONNEMENTALE ET PREVENTION DES RISQUES

A. CONTINUITES ECOLOGIQUES (RESERVOIRS ET CORRIDORS)

- Non concerné

B. GESTION DES EAUX PLUVIALES

- Les eaux pluviales seront collectées et infiltrées par des noues ou des espaces publics ouverts et participant à la qualité paysagère du projet. Le débit de fuite après opération ne saurait être supérieur au débit avant opération.

C. GESTION DES RISQUES ET DES NUISANCES

- Pas de contrainte particulière

D. ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

- Les nouvelles constructions veilleront à prendre en compte les règlementations thermiques en vigueur pour assurer un confort d'habiter. Les logements veilleront à intégrer un espace de vie extérieur (terrasse, jardin, …), exposé à l'Est, au Sud ou à l'Ouest.
- L'éclairage public, s'il est prévu, devra être conçu pour limiter la consommation énergétique. L'installation devra permettre à la fois un changement d'intensité à certaines heures et la possibilité de « couper » un candélabre sur deux.

ORGANISATIONS DES DEPLACEMENTS

A. DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES (Y COMPRIS MODES DOUX)

- Les voies nouvellement créées devront respecter les principes figurant sur le schéma. Ces voies devront être adaptées aux futurs usages. Les impasses seront autorisées de manière temporaire en l'attente de la réalisation complète de la voirie. L'idée à terme sera de créer un bouclage complet avec le réseau existant.

B. BESOINS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

STATIONNEMENT	CONSTRUCTIONS NOUVELLES OU CHANGEMENT DE DESTINATION	Il est exigé 1 place de stationnement au minimum par 50m² de surface de plancher pour l'habitat. Dans le cadre d'opérations d'habitat collectif, il est exigé en plus 1 place visiteur (accessible depuis l'espace public) pour 2 logements.
	CONSTRUCTIONS NEUVES POUR LES LOCAUX ABRITANT BUREAUX, COMMERCES OU ACTIVITES	Pour les locaux abritant des bureaux, des commerces ou des activités, il est imposé 1 place de stationnement : • Par 40m² de surface de vente **pour les commerces** ; • Par 50 m² de surface de plancher **pour les bureaux** ; • Par chambre d'hôtel (non cumulable avec le restaurant) ; • Pour 8 places assises de **restaurant (accessibles depuis la voie publique)**. La règle applicable aux constructions ou établissements non prévues ci-dessus est celle à laquelle ces établissement sont le plus directement assimilables. Dans le cas où un projet comporte plusieurs destinations, il doit satisfaire aux règles fixées pour chacune de ces destinations, au prorata, selon les cas, des surfaces de plancher et/ou du nombre de logements et/ou du nombre de chambres.

RESEAUX

A. EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes, ou à défaut, à toute autre installation d'approvisionnement en eau potable dans les conditions des règles de salubrité en vigueur.

B. ASSAINISSEMENT

Eaux usées

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les milieux naturels et notamment dans les rivières, fossés, égouts d'eaux pluviales ou tout autre milieu récepteur est interdite. Toute construction ou installation devra être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe. En l'absence d'un réseau collectif, les constructions ou installations devront être équipées d'un système d'assainissement autonome conforme aux normes en vigueur. Il doit être conçu de façon à assurer son raccordement au futur réseau collectif lorsque celui-ci n'est pas encore réalisé.

C. ELECTRICITE ET TELECOMMUNICATIONS

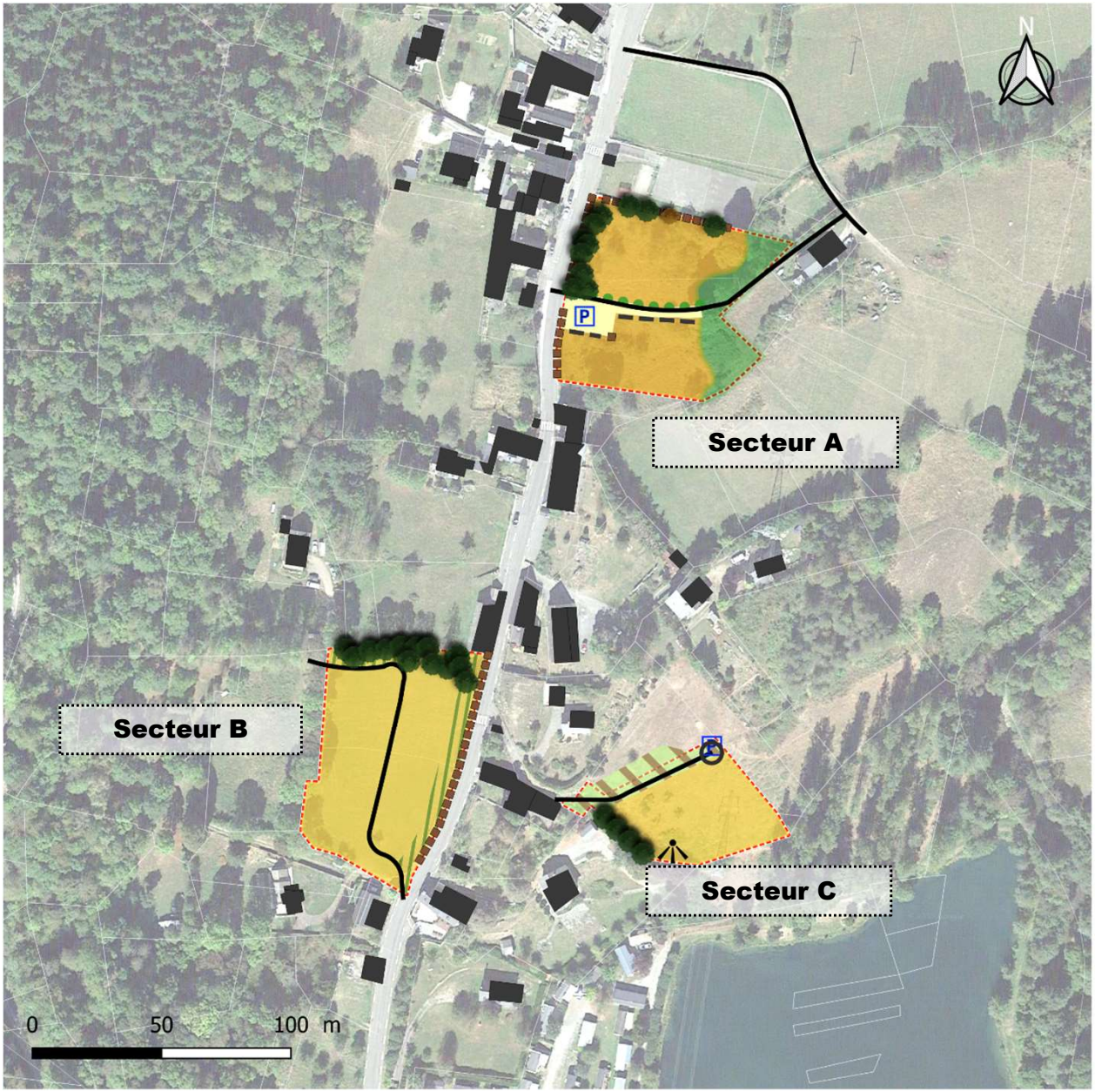
Toute construction qui doit être alimentée en électricité le sera dans des conditions répondant à ses besoins.

Les réseaux et branchement seront idéalement réalisés en souterrain. En cas d'impossibilité, les câbles seront scellés ou encastrés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

AVAJAN

CITADIA evenseil ECOTONE recherche et environnement SOLiHA SOLIDAIRES POUR L'HABITAT

AVAJAN – « Village »



Avajan
AVA1 "Village"

Légende

Périmètre d'OAP

Eléments ponctuels

- Aire de retournement
- Aire de stationnement public
- Elément végétal à préserver
- Eléments végétaux à implanter ou à préserver
- Eléments végétaux implantés en accompagnement de la voirie
- Perspective paysagère à valoriser

Eléments linéaires

- Front bâti
- Haies et espaces de transition paysagère à créer
- Aménagement en pierre (muret, clôtures, soubassement...) à créer ou à préserver
- Voie de desserte locale

Eléments surfaciques

- Secteur à dominante d'habitat individuel, densité faible
- Secteur à dominante d'habitat individuel, densité moyenne
- Espace public et partagé minéral
- Espace public et partagé mixte
- Espace de nature à créer ou à préserver
- Espace à végétaliser

Source: DGFIP 2018
Réalisation Citadia Conseil, le 02.07.2019

2/ ELEMENTS DE PROGRAMMATION

A. MIXITE FONCTIONNELLE

- Le secteur est à vocation mixte à dominante résidentielle et accueillera préférentiellement des constructions à usage de logement. Il s'agit de conforter un espace à vocation résidentielle, en lien avec le coeur de village.
- Les constructions à usage économique ne sont autorisées que si elles sont cohérentes et compatibles avec la vocation résidentielle (commerces, services de proximité, …)

B. ECHEANCIER D'OUVERTURE A L'URBANISATION

	SECTEUR A	SECTEUR B	SECTEUR C
1/ Echéancier	L'échéancier prévisionnel permet une ouverture à l'urbanisation du secteur à court terme, à partir de l'approbation du PLU intercommunal.		
2/ Modalités d'ouverture à l'urbanisation	Les constructions sont autorisées au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par la présente OAP.		
3/ Programmation			
Forme urbaine	Habitat individuel groupé de moyenne densité	Habitat individuel pur de faible densité	Habitat individuel groupé de moyenne densité
Nbre de lgts	5 à 9	5 à 7	1 à 4
Densité nette	14 à 25	11 à 15	5 à 22

- Il est attendu 11 à 20 logements sur les trois secteurs, soit une densité moyenne de l'ordre de 11 à 20 logements par hectare. Cette densité moyenne s'apprécie à l'échelle globale des secteurs (des lots de plus petite taille et offrant un bâti plus resserré pourront être proposés).
- Un habitat individuel est préférentiellement attendu en lien avec les schémas d'aménagement des secteurs B et C. Néanmoins, cela n'interdit pas ponctuellement de l'habitat individuel groupé.

C. MIXITE SOCIALE

Non règlementé

QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

A. PRINCIPES D'INSERTION DANS LE TISSU ENVIRONNANT ET ORGANISATION DES CONSTRUCTIONS

Traitement des espaces partagés

- De manière générale, il conviendra de porter une réflexion sur le traitement paysager du périmètre de l'OAP.
- Les espaces partagés sont limités à la voirie et à une bande paysagère gérant l'interface entre l'opération et son environnement (espace agricole et résidentiel). Le caractère végétal de ces espaces sera donc privilégié. Les essences végétales seront locales de préférence.
- Les vues sur le grand paysage seront préservées et maximum, les espaces publics seront conçus pour mettre en valeur les perspectives.
- Les espaces libres communs seront plantés et aménagés (éventuellement en aires de jeux). Leur superficie sera adaptée à l'importance de l'opération et à leur situation par rapport aux espaces publics existants.

Volumétrie et implantation des constructions

Hauteur des constructions :

- La hauteur maximale des constructions sera généralement Rez-de-Chaussée + 1 étage + combles aménageables, d'autres hauteurs sont possibles lorsque le schéma le mentionne spécifiquement.

Adaptation au sol :

- Une attention particulière sera apportée à l'adaptation de la construction à la pente (cf. référentiel en annexe du règlement).

Implantation des constructions :

- L'implantation des constructions sera travaillée pour permettre la création de logements économes en énergie. Les orientations au sud seront privilégiées.

	Habitat individuel
Implantation par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou à créer	Au moins une façade des constructions principales sera implantée à l'alignement des voies et emprises publiques ou à une faible distance de celui-ci. Un recul peut être proposé ou imposé en cas de contrainte particulière (forte pente, talus, maintien d'un boisement, …).
Implantation par rapport aux limites séparatives latérales et fond de parcelle	Les constructions peuvent être édifiées en retrait des limites séparatives latérales et de fond de parcelle, implantée sur 1 limite séparative latérale ou implantée sur les 2 limites séparatives latérales. Une attention particulière devra être portée à l'intimité des logements et notamment aux espaces extérieurs (limiter les vues directes)

Ces règles générales d'implantation ne concernent pas :

- Les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- Les annexes qui peuvent s'implanter à l'arrière de la construction principale sans référence à l'alignement.

B. PRINCIPES DE QUALITE ARCHITECTURALE

Les caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère de tous les projets situés sur ce secteur sont déterminées dans le chapitre « ZONE URBAINE : ARTICLE 2.2. QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE DES ESPACES BÂTIS » du règlement écrit, selon le niveau de sensibilité défini pour le secteur et reporté sur le règlement graphique des zones à urbaniser (partie règlementaire du PLUi).

C. PRINCIPES PATRIMONIAUX ET PAYSAGERS

- Les espaces extérieurs et des accès aux logements devront être traités de façon qualitative, en veillant à garantir une cohérence globale à l'échelle de l'opération (les espaces libres de constructions seront maintenus le plus possible en espaces végétalisés).
- Sur les parcelles en limite avec l'espace agricole, des plantations denses et diversifiées formant une haie bocagère, devront être réalisées, afin de composer un écrin végétal entre la zone bâtie et la zone agricole.
- Une attention particulière sera portée sur l'intégration paysagère des constructions.

QUALITE ENVIRONNEMENTALE ET PREVENTION DES RISQUES

A. CONTINUITES ECOLOGIQUES (RESERVOIRS ET CORRIDORS)

- Non concerné

B. GESTION DES EAUX PLUVIALES

- Les eaux pluviales seront collectées et infiltrées par des noues ou des espaces publics ouverts et participant à la qualité paysagère du projet. Le débit de fuite après opération ne saurait être supérieur au débit avant opération.

C. GESTION DES RISQUES ET DES NUISANCES

- Pas de contrainte particulière

D. ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

- Les nouvelles constructions veilleront à prendre en compte les règlementations thermiques en vigueur pour assurer un confort d'habiter. Les logements veilleront à intégrer un espace de vie extérieur (terrasse, jardin, …), exposé à l'Est, au Sud ou à l'Ouest.
- L'éclairage public, s'il est prévu, devra être conçu pour limiter la consommation énergétique. L'installation devra permettre à la fois un changement d'intensité à certaines heures et la possibilité de « couper » un candélabre sur deux.

ORGANISATIONS DES DEPLACEMENTS

A. DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES (Y COMPRIS MODES DOUX)

- Les voies nouvellement créées devront respecter les principes figurant sur le schéma. Ces voies devront être adaptées aux futurs usages. Les impasses seront autorisées de manière temporaire en l'attente de la réalisation complète de la voirie. L'idée à terme sera de créer un bouclage complet avec le réseau existant.

B. BESOINS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

STATIONNEMENT	CONSTRUCTIONS NOUVELLES OU CHANGEMENT DE DESTINATION	Il est exigé 1 place de stationnement au minimum par 50m² de surface de plancher pour l'habitat. Dans le cadre d'opérations d'habitat collectif, il est exigé en plus 1 place visiteur (accessible depuis l'espace public) pour 2 logements.
	CONSTRUCTIONS NEUVES POUR LES LOCAUX ABRITANT BUREAUX, COMMERCES OU ACTIVITES	Pour les locaux abritant des bureaux, des commerces ou des activités, il est imposé 1 place de stationnement : • Par 40m² de surface de vente **pour les commerces** ; • Par 50 m² de surface de plancher **pour les bureaux** ; • Par chambre d'hôtel (non cumulable avec le restaurant) ; • Pour 8 places assises de **restaurant (accessibles depuis la voie publique)**. La règle applicable aux constructions ou établissements non prévues ci-dessus est celle à laquelle ces établissement sont le plus directement assimilables. Dans le cas où un projet comporte plusieurs destinations, il doit satisfaire aux règles fixées pour chacune de ces destinations, au prorata, selon les cas, des surfaces de plancher et/ou du nombre de logements et/ou du nombre de chambres.

RESEAUX

A. EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes, ou à défaut, à toute autre installation d'approvisionnement en eau potable dans les conditions des règles de salubrité en vigueur.

B. ASSAINISSEMENT

Eaux usées

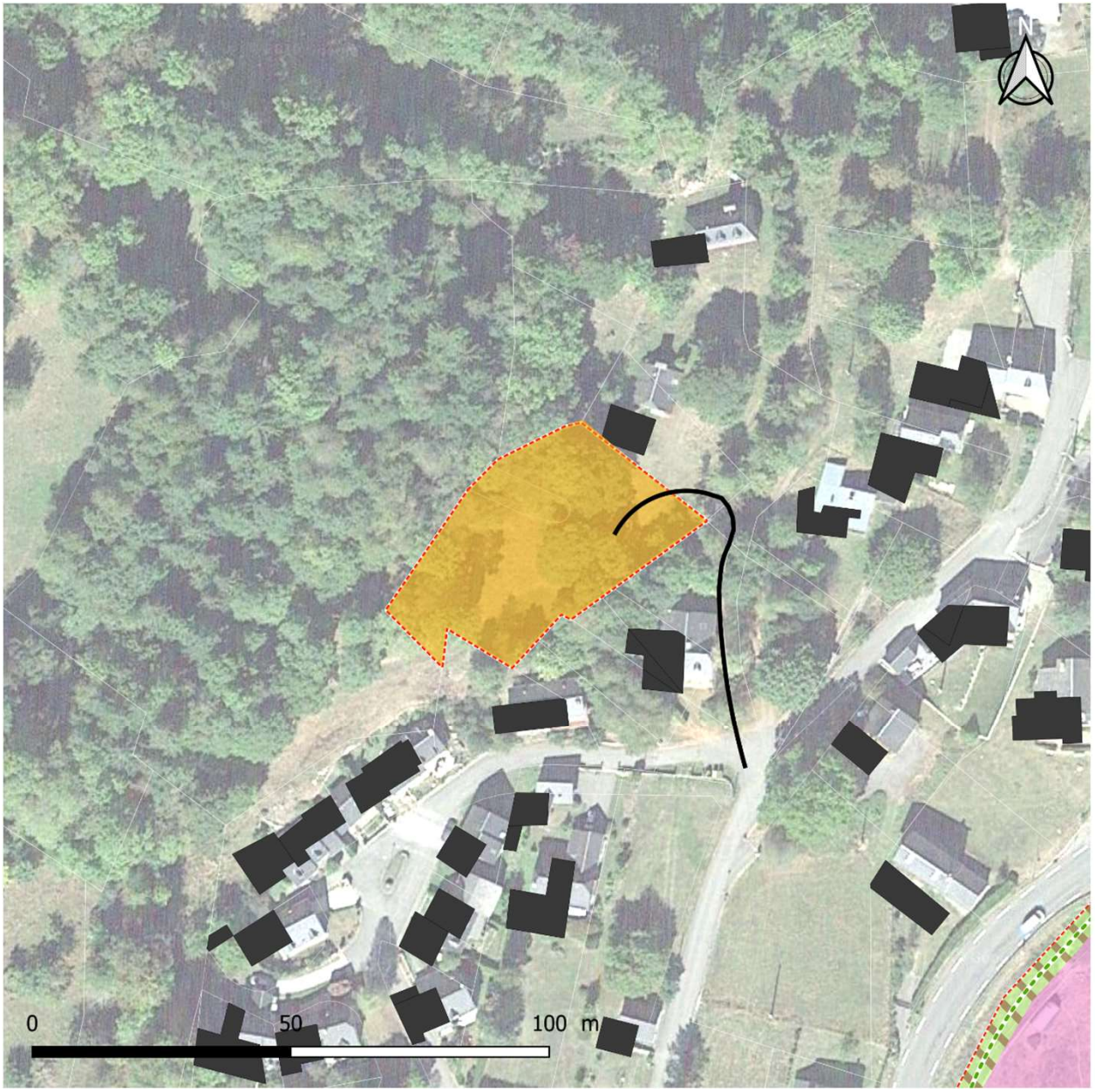
L'évacuation des eaux usées non traitées dans les milieux naturels et notamment dans les rivières, fossés, égouts d'eaux pluviales ou tout autre milieu récepteur est interdite. Toute construction ou installation devra être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe. En l'absence d'un réseau collectif, les constructions ou installations devront être équipées d'un système d'assainissement autonome conforme aux normes en vigueur. Il doit être conçu de façon à assurer son raccordement au futur réseau collectif lorsque celui-ci n'est pas encore réalisé.

C. ELECTRICITE ET TELECOMMUNICATIONS

Toute construction qui doit être alimentée en électricité le sera dans des conditions répondant à ses besoins.

Les réseaux et branchement seront idéalement réalisés en souterrain. En cas d'impossibilité, les câbles seront scellés ou encastrés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

AVAJAN – « Coumes »



Avajan
AVA2 "Coumes"

Légende

Périmètre d'OAP

Eléments linéaires

Voie de desserte locale

Eléments surfaciques

Secteur à dominante d'habitat individuel, densité moyenne

Source: DGFIP 2018
Réalisation Citadia Conseil, le 02.07.2019

2/ ELEMENTS DE PROGRAMMATION

A. MIXITE FONCTIONNELLE

- Le secteur est à vocation mixte à dominante résidentielle et accueillera préférentiellement des constructions à usage de logement. Il s'agit de conforter un espace à vocation résidentielle, en lien avec le coeur de village.
- Les constructions à usage économique ne sont autorisées que si elles sont cohérentes et compatibles avec la vocation résidentielle (commerces, services de proximité, …)

B. ECHEANCIER D'OUVERTURE A L'URBANISATION

	SECTEUR
1/ Echéancier	L'échéancier prévisionnel permet une ouverture à l'urbanisation du secteur à court terme, à partir de l'approbation du PLU intercommunal.
2/ Modalités d'ouverture à l'urbanisation	Les constructions sont autorisées au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par la présente OAP.
3/ Programmation	
Forme urbaine	Habitat individuel groupé de moyenne densité
Nbre de lgts	2 à 4
Densité nette	13 à 26 logts/ha

- Il est attendu 2 à 4 logements sur le secteur, soit une densité moyenne de l'ordre de 13 à 26 logements par hectare. Cette densité moyenne s'apprécie à l'échelle globale du secteur (des lots de plus petite taille et offrant un bâti plus resserré pourront être proposés).

C. MIXITE SOCIALE

Non règlementé

QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

A. PRINCIPES D'INSERTION DANS LE TISSU ENVIRONNANT ET ORGANISATION DES CONSTRUCTIONS

Traitement des espaces partagés

- De manière générale, il conviendra de porter une réflexion sur le traitement paysager du périmètre de l'OAP.
- Les espaces partagés sont limités à la voirie et à une bande paysagère gérant l'interface entre l'opération et son environnement (espace agricole et résidentiel). Le caractère végétal de ces espaces sera donc privilégié. Les essences végétales seront locales de préférence.
- Les vues sur le grand paysage seront préservées et maximum, les espaces publics seront conçus pour mettre en valeur les perspectives.
- Les espaces libres communs seront plantés et aménagés (éventuellement en aires de jeux). Leur superficie sera adaptée à l'importance de l'opération et à leur situation par rapport aux espaces publics existants.

Volumétrie et implantation des constructions

Hauteur des constructions :

- La hauteur maximale des constructions sera généralement Rez-de-Chaussée + 1 étage + combles aménageables, d'autres hauteurs sont possibles lorsque le schéma le mentionne spécifiquement.

Adaptation au sol :

- Une attention particulière sera apportée à l'adaptation de la construction à la pente (cf. référentiel en annexe du règlement).

Implantation des constructions :

- L'implantation des constructions sera travaillée pour permettre la création de logements économes en énergie. Les orientations au sud seront privilégiées.

	Habitat individuel
Implantation par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou à créer	Au moins une façade des constructions principales sera implantée à l'alignement des voies et emprises publiques ou à une faible distance de celui-ci. Un recul peut être proposé ou imposé en cas de contrainte particulière (forte pente, talus, maintien d'un boisement, …).
Implantation par rapport aux limites séparatives latérales et fond de parcelle	Les constructions peuvent être édifiées en retrait des limites séparatives latérales et de fond de parcelle, implantée sur 1 limite séparative latérale ou implantée sur les 2 limites séparatives latérales. Une attention particulière devra être portée à l'intimité des logements et notamment aux espaces extérieurs (limiter les vues directes)

Ces règles générales d'implantation ne concernent pas :

- Les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- Les annexes qui peuvent s'implanter à l'arrière de la construction principale sans référence à l'alignement.

B. PRINCIPES DE QUALITE ARCHITECTURALE

Les caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère de tous les projets situés sur ce secteur sont déterminées dans le chapitre « ZONE URBAINE : ARTICLE 2.2. QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE DES ESPACES BÂTIS » du règlement écrit, selon le niveau de sensibilité défini pour le secteur et reporté sur le règlement graphique des zones à urbaniser (partie règlementaire du PLUi).

C. PRINCIPES PATRIMONIAUX ET PAYSAGERS

- Les espaces extérieurs et des accès aux logements devront être traités de façon qualitative, en veillant à garantir une cohérence globale à l'échelle de l'opération (les espaces libres de constructions seront maintenus le plus possible en espaces végétalisés).
- Sur les parcelles en limite avec l'espace agricole, des plantations denses et diversifiées formant une haie bocagère, devront être réalisées, afin de composer un écrin végétal entre la zone bâtie et la zone agricole.
- Une attention particulière sera portée sur l'intégration paysagère des constructions.

QUALITE ENVIRONNEMENTALE ET PREVENTION DES RISQUES

A. CONTINUITES ECOLOGIQUES (RESERVOIRS ET CORRIDORS)

- Non concerné

B. GESTION DES EAUX PLUVIALES

- Les eaux pluviales seront collectées et infiltrées par des noues ou des espaces publics ouverts et participant à la qualité paysagère du projet. Le débit de fuite après opération ne saurait être supérieur au débit avant opération.

C. GESTION DES RISQUES ET DES NUISANCES

- Pas de contrainte particulière

D. ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

- Les nouvelles constructions veilleront à prendre en compte les règlementations thermiques en vigueur pour assurer un confort d'habiter. Les logements veilleront à intégrer un espace de vie extérieur (terrasse, jardin, …), exposé à l'Est, au Sud ou à l'Ouest.
- L'éclairage public, s'il est prévu, devra être conçu pour limiter la consommation énergétique. L'installation devra permettre à la fois un changement d'intensité à certaines heures et la possibilité de « couper » un candélabre sur deux.

ORGANISATIONS DES DEPLACEMENTS

A. DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES (Y COMPRIS MODES DOUX)

- Les voies nouvellement créées devront respecter les principes figurant sur le schéma. Ces voies devront être adaptées aux futurs usages. Les impasses seront autorisées de manière temporaire en l'attente de la réalisation complète de la voirie. L'idée à terme sera de créer un bouclage complet avec le réseau existant.

B. BESOINS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

STATIONNEMENT	CONSTRUCTIONS NOUVELLES OU CHANGEMENT DE DESTINATION	Il est exigé 1 place de stationnement au minimum par 50m² de surface de plancher pour l'habitat. Dans le cadre d'opérations d'habitat collectif, il est exigé en plus 1 place visiteur (accessible depuis l'espace public) pour 2 logements.
	CONSTRUCTIONS NEUVES POUR LES LOCAUX ABRITANT BUREAUX, COMMERCES OU ACTIVITES	Pour les locaux abritant des bureaux, des commerces ou des activités, il est imposé 1 place de stationnement : • Par 40m² de surface de vente **pour les commerces** ; • Par 50 m² de surface de plancher **pour les bureaux** ; • Par chambre d'hôtel (non cumulable avec le restaurant) ; • Pour 8 places assises de **restaurant (accessibles depuis la voie publique)**. La règle applicable aux constructions ou établissements non prévues ci-dessus est celle à laquelle ces établissement sont le plus directement assimilables. Dans le cas où un projet comporte plusieurs destinations, il doit satisfaire aux règles fixées pour chacune de ces destinations, au prorata, selon les cas, des surfaces de plancher et/ou du nombre de logements et/ou du nombre de chambres.

RESEAUX

A. EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes, ou à défaut, à toute autre installation d'approvisionnement en eau potable dans les conditions des règles de salubrité en vigueur.

B. ASSAINISSEMENT

Eaux usées

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les milieux naturels et notamment dans les rivières, fossés, égouts d'eaux pluviales ou tout autre milieu récepteur est interdite. Toute construction ou installation devra être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe. En l'absence d'un réseau collectif, les constructions ou installations devront être équipées d'un système d'assainissement autonome conforme aux normes en vigueur. Il doit être conçu de façon à assurer son raccordement au futur réseau collectif lorsque celui-ci n'est pas encore réalisé.

C. ELECTRICITE ET TELECOMMUNICATIONS

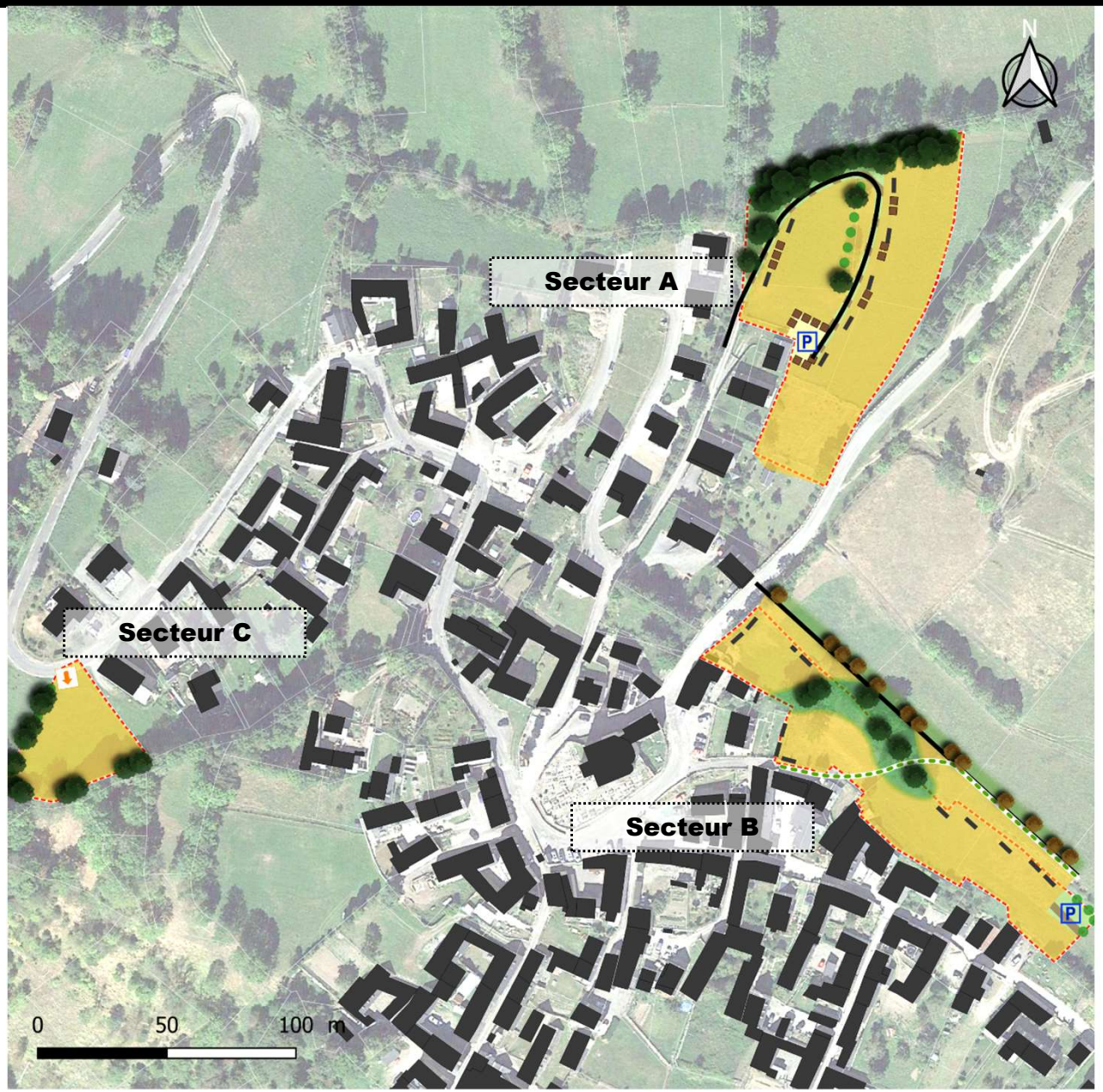
Toute construction qui doit être alimentée en électricité le sera dans des conditions répondant à ses besoins.

Les réseaux et branchement seront idéalement réalisés en souterrain. En cas d'impossibilité, les câbles seront scellés ou encastrés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

AZET

CITADIA evenseil ECOTONE recherche et environnement SOliHA SOLIDAIRES POUR L'HABITAT

AZET – « Le Village »



Azet
AZE1 "Le Village"

Légende

Périmètre d'OAP

Eléments ponctuels

- Aire de stationnement public
- Eléments végétaux à implanter ou à préserver
- Mutualisation des entrées et accés

Eléments linéaires

- Front bâti
- Haies et espaces de transition paysagère à créer
- Aménagement en pierre (muret, clôtures, soubassement...) à créer ou à préserver
- Réseau de promenades et modes doux

Eléments surfaciques

- Secteur à dominante d'habitat individuel, densité faible
- Espace public et partagé végétal
- Espace public et partagé minéral
- Espace public et partagé mixte
- Espace de nature à créer ou à préserver
- Espace à végétaliser

Source: DGFIP 2018
Réalisation Citadia Conseil, le 02.07.2019

2/ ELEMENTS DE PROGRAMMATION

A. MIXITE FONCTIONNELLE

- Le secteur est à vocation mixte à dominante résidentielle et accueillera préférentiellement des constructions à usage de logement. Il s'agit de conforter un espace à vocation résidentielle, en lien avec le coeur de village.
- Les constructions à usage économique ne sont autorisées que si elles sont cohérentes et compatibles avec la vocation résidentielle (commerces, services de proximité, …)

B. ECHEANCIER D'OUVERTURE A L'URBANISATION

	SECTEUR A	SECTEUR B	SECTEUR C
1/ Echéancier	L'échéancier prévisionnel permet une ouverture à l'urbanisation du secteur à court terme, à partir de l'approbation du PLU intercommunal.		
2/ Modalités d'ouverture à l'urbanisation	Les constructions sont autorisées au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par la présente OAP.		
3/ Programmation			
Forme urbaine	Habitat individuel pur de faible densité		
Nbre de lgts	6 à 9	6 à 8	1 à 3
Densité nette	10 à 15 logts/ha	16 à 21 logts/ha	6 à 19 logts/ha

- Il est attendu 13 à 20 logements sur le secteur, soit une densité moyenne de l'ordre de 11 à 18 logements par hectare. Cette densité moyenne s'apprécie à l'échelle globale du secteur (des lots de plus petite taille et offrant un bâti plus resserré pourront être proposés).
- Un habitat individuel est préférentiellement attendu en lien avec le schéma d'aménagement. Néanmoins, cela n'interdit pas ponctuellement de l'habitat individuel groupé.

C. MIXITE SOCIALE

Non règlementé

QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

A. PRINCIPES D'INSERTION DANS LE TISSU ENVIRONNANT ET ORGANISATION DES CONSTRUCTIONS

Traitement des espaces partagés

- De manière générale, il conviendra de porter une réflexion sur le traitement paysager du périmètre de l'OAP.
- Les espaces partagés sont limités à la voirie et à une bande paysagère gérant l'interface entre l'opération et son environnement (espace agricole et résidentiel). Le caractère végétal de ces espaces sera donc privilégié. Les essences végétales seront locales de préférence.
- Les vues sur le grand paysage seront préservées et maximum, les espaces publics seront conçus pour mettre en valeur les perspectives.
- Les espaces libres communs seront plantés et aménagés (éventuellement en aires de jeux). Leur superficie sera adaptée à l'importance de l'opération et à leur situation par rapport aux espaces publics existants.

Volumétrie et implantation des constructions

Hauteur des constructions :

- La hauteur maximale des constructions sera généralement Rez-de-Chaussée + 1 étage + combles aménageables, d'autres hauteurs sont possibles lorsque le schéma le mentionne spécifiquement.

Adaptation au sol :

- Une attention particulière sera apportée à l'adaptation de la construction à la pente (cf. référentiel en annexe du règlement).

Implantation des constructions :

- L'implantation des constructions sera travaillée pour permettre la création de logements économes en énergie. Les orientations au sud seront privilégiées.

	Habitat individuel
Implantation par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou à créer	Au moins une façade des constructions principales sera implantée à l'alignement des voies et emprises publiques ou à une faible distance de celui-ci. Un recul peut être proposé ou imposé en cas de contrainte particulière (forte pente, talus, maintien d'un boisement, …).
Implantation par rapport aux limites séparatives latérales et fond de parcelle	Les constructions peuvent être édifiées en retrait des limites séparatives latérales et de fond de parcelle, implantée sur 1 limite séparative latérale ou implantée sur les 2 limites séparatives latérales. Une attention particulière devra être portée à l'intimité des logements et notamment aux espaces extérieurs (limiter les vues directes)

Ces règles générales d'implantation ne concernent pas :

- Les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- Les annexes qui peuvent s'implanter à l'arrière de la construction principale sans référence à l'alignement.

B. PRINCIPES DE QUALITE ARCHITECTURALE

Les caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère de tous les projets situés sur ce secteur sont déterminées dans le chapitre « ZONE URBAINE : ARTICLE 2.2. QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE DES ESPACES BÂTIS » du règlement écrit, selon le niveau de sensibilité défini pour le secteur et reporté sur le règlement graphique des zones à urbaniser (partie règlementaire du PLUi).

C. PRINCIPES PATRIMONIAUX ET PAYSAGERS

- Les espaces extérieurs et des accès aux logements devront être traités de façon qualitative, en veillant à garantir une cohérence globale à l'échelle de l'opération (les espaces libres de constructions seront maintenus le plus possible en espaces végétalisés).
- Sur les parcelles en limite avec l'espace agricole, des plantations denses et diversifiées formant une haie bocagère, devront être réalisées, afin de composer un écrin végétal entre la zone bâtie et la zone agricole.
- Une attention particulière sera portée sur l'intégration paysagère des constructions.

QUALITE ENVIRONNEMENTALE ET PREVENTION DES RISQUES

A. CONTINUITES ECOLOGIQUES (RESERVOIRS ET CORRIDORS)

- Non concerné

B. GESTION DES EAUX PLUVIALES

- Les eaux pluviales seront collectées et infiltrées par des noues ou des espaces publics ouverts et participant à la qualité paysagère du projet. Le débit de fuite après opération ne saurait être supérieur au débit avant opération.

C. GESTION DES RISQUES ET DES NUISANCES

- Pas de contrainte particulière

D. ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

- Les nouvelles constructions veilleront à prendre en compte les règlementations thermiques en vigueur pour assurer un confort d'habiter. Les logements veilleront à intégrer un espace de vie extérieur (terrasse, jardin, …), exposé à l'Est, au Sud ou à l'Ouest.
- L'éclairage public, s'il est prévu, devra être conçu pour limiter la consommation énergétique. L'installation devra permettre à la fois un changement d'intensité à certaines heures et la possibilité de « couper » un candélabre sur deux.

ORGANISATIONS DES DEPLACEMENTS

A. DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES (Y COMPRIS MODES DOUX)

- Les voies nouvellement créées devront respecter les principes figurant sur le schéma. Ces voies devront être adaptées aux futurs usages. Les impasses seront autorisées de manière temporaire en l'attente de la réalisation complète de la voirie. L'idée à terme sera de créer un bouclage complet avec le réseau existant.

B. BESOINS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

STATIONNEMENT	CONSTRUCTIONS NOUVELLES OU CHANGEMENT DE DESTINATION	Il est exigé 1 place de stationnement au minimum par 50m² de surface de plancher pour l'habitat. Dans le cadre d'opérations d'habitat collectif, il est exigé en plus 1 place visiteur (accessible depuis l'espace public) pour 2 logements.
	CONSTRUCTIONS NEUVES POUR LES LOCAUX ABRITANT BUREAUX, COMMERCES OU ACTIVITES	Pour les locaux abritant des bureaux, des commerces ou des activités, il est imposé 1 place de stationnement : • Par 40m² de surface de vente **pour les commerces** ; • Par 50 m² de surface de plancher **pour les bureaux** ; • Par chambre d'hôtel (non cumulable avec le restaurant) ; • Pour 8 places assises de **restaurant (accessibles depuis la voie publique)**. La règle applicable aux constructions ou établissements non prévues ci-dessus est celle à laquelle ces établissement sont le plus directement assimilables. Dans le cas où un projet comporte plusieurs destinations, il doit satisfaire aux règles fixées pour chacune de ces destinations, au prorata, selon les cas, des surfaces de plancher et/ou du nombre de logements et/ou du nombre de chambres.

RESEAUX

A. EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes, ou à défaut, à toute autre installation d'approvisionnement en eau potable dans les conditions des règles de salubrité en vigueur.

B. ASSAINISSEMENT

Eaux usées

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les milieux naturels et notamment dans les rivières, fossés, égouts d'eaux pluviales ou tout autre milieu récepteur est interdite. Toute construction ou installation devra être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe. En l'absence d'un réseau collectif, les constructions ou installations devront être équipées d'un système d'assainissement autonome conforme aux normes en vigueur. Il doit être conçu de façon à assurer son raccordement au futur réseau collectif lorsque celui-ci n'est pas encore réalisé.

C. ELECTRICITE ET TELECOMMUNICATIONS

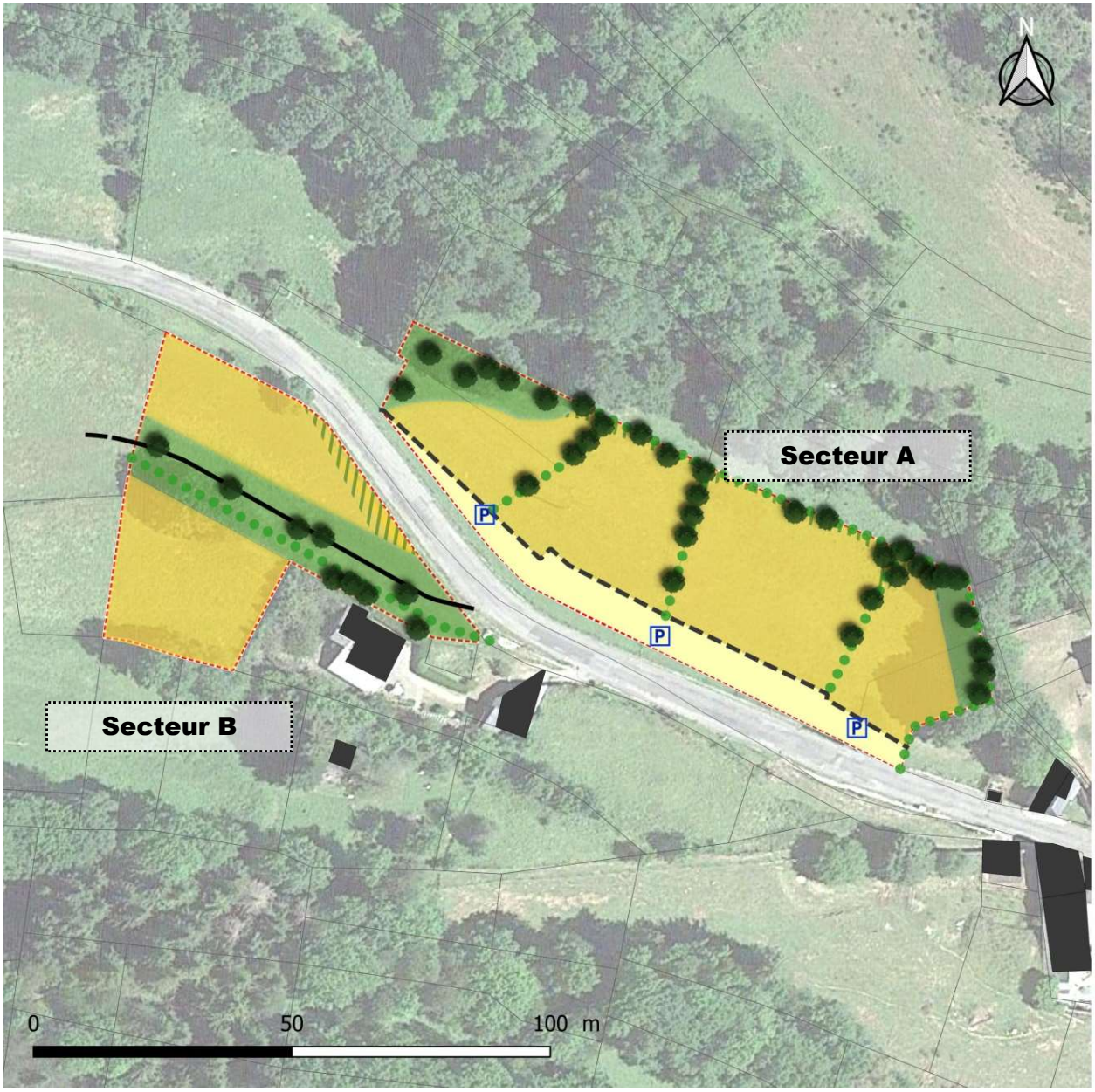
Toute construction qui doit être alimentée en électricité le sera dans des conditions répondant à ses besoins.

Les réseaux et branchement seront idéalement réalisés en souterrain. En cas d'impossibilité, les câbles seront scellés ou encastrés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

BAREILLES

CITADIA evenseil ECOTONE recherche et environnement SOliHA SOLIDAIRES POUR L'HABITAT

BAREILLES – « Entrée de Village »



Bareilles
BAR2 "Entrée de Village"

Légende

Périmètre d'OAP

Eléments ponctuels
- Aire de stationnement public
- Eléments végétaux à implanter ou à préserver

Eléments linéaires
- Front bâti
- Haies et espaces de transition paysagère à créer
- Voie de desserte locale

Eléments surfaciques
- Secteur à dominante d'habitat individuel, densité faible
- Espace public et partagé végétal
- Espace public et partagé minéral
- Espace à végétaliser

Source: DGFIP 2018
Réalisation Citadia Conseil, le 09.07.2019

2/ ELEMENTS DE PROGRAMMATION

A. MIXITE FONCTIONNELLE

- Les secteurs sont à vocation mixte à dominante résidentielle et accueilleront préférentiellement des constructions à usage de logement. Il s'agit de conforter des espaces à vocation résidentielle, en lien avec le coeur de village.
- Les constructions à usage économique ne sont autorisées que si elles sont cohérentes et compatibles avec la vocation résidentielle (commerces, services de proximité, …)

B. ECHEANCIER D'OUVERTURE A L'URBANISATION

	SECTEUR	
	A	B
1/ Echéancier	L'échéancier prévisionnel permet une ouverture à l'urbanisation des secteurs à court terme, à partir de l'approbation du PLU intercommunal.	
2/ Modalités d'ouverture à l'urbanisation	Les constructions sont autorisées au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par la présente OAP.	
3/ Programmation		
Forme urbaine	Habitat individuel pur de faible densité	Habitat individuel groupé de faible densité
Nbre de lgts	6 à 10	4 à 7
Densité nette	20 à 32 logts/ha	25 à 44 logts/ha

- Il est attendu 10 à 17 logements sur les deux secteurs, soit une densité moyenne de l'ordre de 22 à 37 logements par hectare. Cette densité moyenne s'apprécie à l'échelle globale des secteurs (des lots de plus petite taille et offrant un bâti plus resserré pourront être proposés).

C. MIXITE SOCIALE

Non règlementé

QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

A. PRINCIPES D'INSERTION DANS LE TISSU ENVIRONNANT ET ORGANISATION DES CONSTRUCTIONS

Traitement des espaces partagés

- De manière générale, il conviendra de porter une réflexion sur le traitement paysager du périmètre de l'OAP.
- Les espaces partagés sont limités à la voirie et à une bande paysagère gérant l'interface entre l'opération et son environnement (espace agricole et résidentiel). Le caractère végétal de ces espaces sera donc privilégié. Les essences végétales seront locales de préférence.
- Les vues sur le grand paysage seront préservées et maximum, les espaces publics seront conçus pour mettre en valeur les perspectives.
- Les espaces libres communs seront plantés et aménagés (éventuellement en aires de jeux). Leur superficie sera adaptée à l'importance de l'opération et à leur situation par rapport aux espaces publics existants.

Volumétrie et implantation des constructions

Hauteur des constructions :

- La hauteur maximale des constructions sera généralement Rez-de-Chaussée + 1 étage + combles aménageables, d'autres hauteurs sont possibles lorsque le schéma le mentionne spécifiquement.

Adaptation au sol :

- Une attention particulière sera apportée à l'adaptation de la construction à la pente (cf. référentiel en annexe du règlement).

Implantation des constructions :

- L'implantation des constructions sera travaillée pour permettre la création de logements économes en énergie. Les orientations au sud seront privilégiées.

	Habitat individuel
Implantation par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou à créer	Au moins une façade des constructions principales sera implantée à l'alignement des voies et emprises publiques ou à une faible distance de celui-ci. Un recul peut être proposé ou imposé en cas de contrainte particulière (forte pente, talus, maintien d'un boisement, …).
Implantation par rapport aux limites séparatives latérales et fond de parcelle	Les constructions peuvent être édifiées en retrait des limites séparatives latérales et de fond de parcelle, implantée sur 1 limite séparative latérale ou implantée sur les 2 limites séparatives latérales. Une attention particulière devra être portée à l'intimité des logements et notamment aux espaces extérieurs (limiter les vues directes)

Ces règles générales d'implantation ne concernent pas :

- Les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- Les annexes qui peuvent s'implanter à l'arrière de la construction principale sans référence à l'alignement.

B. PRINCIPES DE QUALITE ARCHITECTURALE

Les caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère de tous les projets situés sur ce secteur sont déterminées dans le chapitre « ZONE URBAINE : ARTICLE 2.2. QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE DES ESPACES BÂTIS » du règlement écrit, selon le niveau de sensibilité défini pour le secteur et reporté sur le règlement graphique des zones à urbaniser (partie règlementaire du PLUi).

C. PRINCIPES PATRIMONIAUX ET PAYSAGERS

- Les espaces extérieurs et des accès aux logements devront être traités de façon qualitative, en veillant à garantir une cohérence globale à l'échelle de l'opération (les espaces libres de constructions seront maintenus le plus possible en espaces végétalisés).
- Sur les parcelles en limite avec l'espace agricole, des plantations denses et diversifiées formant une haie bocagère, devront être réalisées, afin de composer un écrin végétal entre la zone bâtie et la zone agricole.
- Une attention particulière sera portée sur l'intégration paysagère des constructions.

QUALITE ENVIRONNEMENTALE ET PREVENTION DES RISQUES

A. CONTINUITES ECOLOGIQUES (RESERVOIRS ET CORRIDORS)

- Non concerné

B. GESTION DES EAUX PLUVIALES

- Les eaux pluviales seront collectées et infiltrées par des noues ou des espaces publics ouverts et participant à la qualité paysagère du projet. Le débit de fuite après opération ne saurait être supérieur au débit avant opération.

C. GESTION DES RISQUES ET DES NUISANCES

- Pas de contrainte particulière

D. ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

- Les nouvelles constructions veilleront à prendre en compte les règlementations thermiques en vigueur pour assurer un confort d'habiter. Les logements veilleront à intégrer un espace de vie extérieur (terrasse, jardin, …), exposé à l'Est, au Sud ou à l'Ouest.
- L'éclairage public, s'il est prévu, devra être conçu pour limiter la consommation énergétique. L'installation devra permettre à la fois un changement d'intensité à certaines heures et la possibilité de « couper » un candélabre sur deux.

ORGANISATIONS DES DEPLACEMENTS

A. DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES (Y COMPRIS MODES DOUX)

- Les voies nouvellement créées devront respecter les principes figurant sur le schéma. Ces voies devront être adaptées aux futurs usages. Les impasses seront autorisées de manière temporaire en l'attente de la réalisation complète de la voirie. L'idée à terme sera de créer un bouclage complet avec le réseau existant.

B. BESOINS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

STATIONNEMENT	CONSTRUCTIONS NOUVELLES OU CHANGEMENT DE DESTINATION	Il est exigé 1 place de stationnement au minimum par 50m² de surface de plancher pour l'habitat. Dans le cadre d'opérations d'habitat collectif, il est exigé en plus 1 place visiteur (accessible depuis l'espace public) pour 2 logements.
	CONSTRUCTIONS NEUVES POUR LES LOCAUX ABRITANT BUREAUX, COMMERCES OU ACTIVITES	Pour les locaux abritant des bureaux, des commerces ou des activités, il est imposé 1 place de stationnement : • Par 40m² de surface de vente **pour les commerces** ; • Par 50 m² de surface de plancher **pour les bureaux** ; • Par chambre d'hôtel (non cumulable avec le restaurant) ; • Pour 8 places assises de **restaurant (accessibles depuis la voie publique)**. La règle applicable aux constructions ou établissements non prévues ci-dessus est celle à laquelle ces établissement sont le plus directement assimilables. Dans le cas où un projet comporte plusieurs destinations, il doit satisfaire aux règles fixées pour chacune de ces destinations, au prorata, selon les cas, des surfaces de plancher et/ou du nombre de logements et/ou du nombre de chambres.

RESEAUX

A. EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes, ou à défaut, à toute autre installation d'approvisionnement en eau potable dans les conditions des règles de salubrité en vigueur.

B. ASSAINISSEMENT

Eaux usées

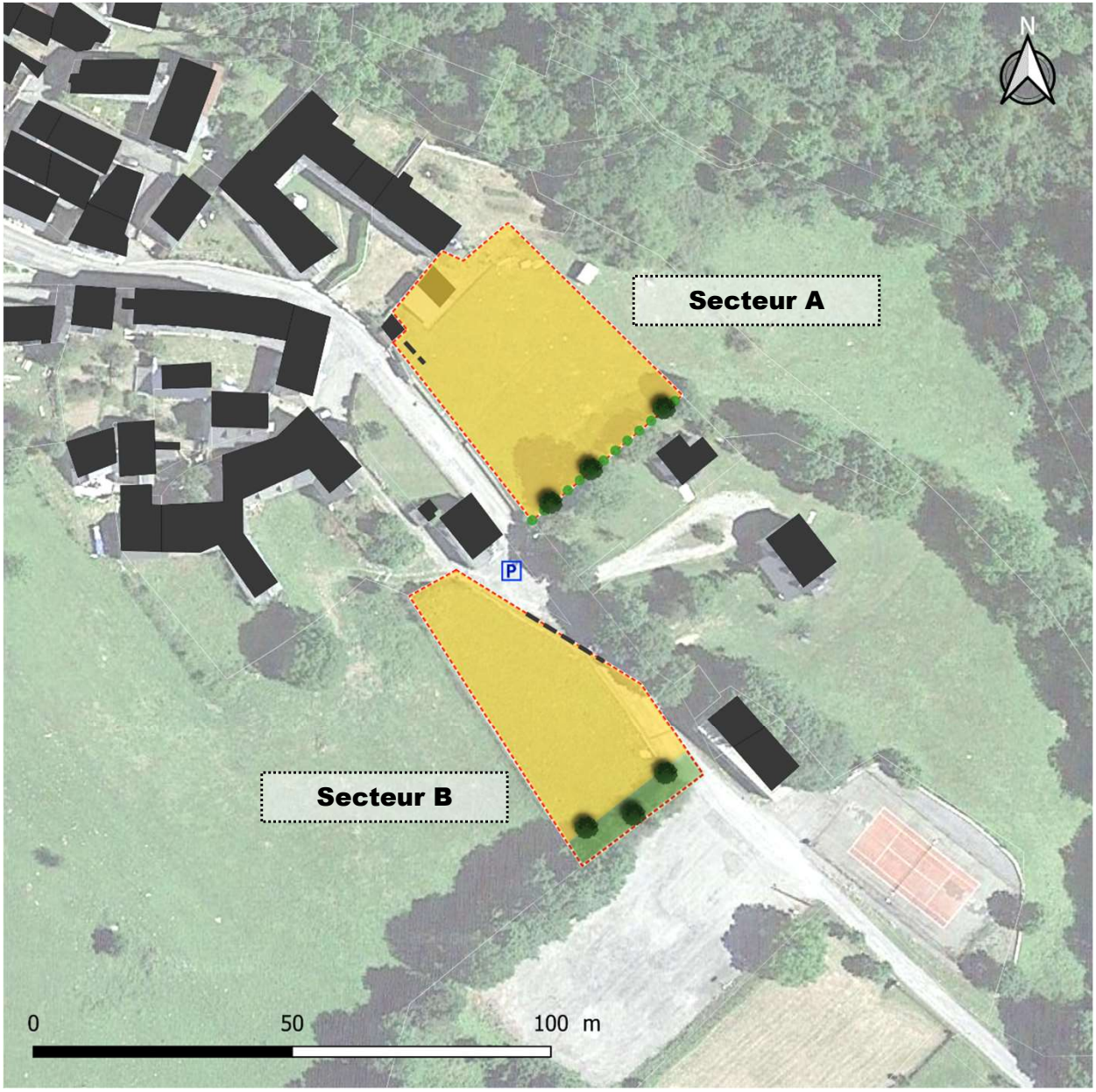
L'évacuation des eaux usées non traitées dans les milieux naturels et notamment dans les rivières, fossés, égouts d'eaux pluviales ou tout autre milieu récepteur est interdite. Toute construction ou installation devra être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe. En l'absence d'un réseau collectif, les constructions ou installations devront être équipées d'un système d'assainissement autonome conforme aux normes en vigueur. Il doit être conçu de façon à assurer son raccordement au futur réseau collectif lorsque celui-ci n'est pas encore réalisé.

C. ELECTRICITE ET TELECOMMUNICATIONS

Toute construction qui doit être alimentée en électricité le sera dans des conditions répondant à ses besoins.

Les réseaux et branchement seront idéalement réalisés en souterrain. En cas d'impossibilité, les câbles seront scellés ou encastrés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

BAREILLES – « Deoux »



Bareilles
BAR1 "Deoux"

Légende

Périmètre d'OAP

Eléments ponctuels

Eléments végétaux à implanter ou à préserver

Eléments linéaires

Front bâti

Haies et espaces de transition paysagère à créer

Eléments surfaciques

Secteur à dominante d'habitat individuel, densité faible

Espace public et partagé végétal

Source: DGFIP 2018
Réalisation Citadia Conseil, le 02.07.2019

2/ ELEMENTS DE PROGRAMMATION

A. MIXITE FONCTIONNELLE

- Les secteurs sont à vocation mixte à dominante résidentielle et accueilleront préférentiellement des constructions à usage de logement. Il s'agit de conforter des espaces à vocation résidentielle, en lien avec le coeur de village.
- Les constructions à usage économique ne sont autorisées que si elles sont cohérentes et compatibles avec la vocation résidentielle (commerces, services de proximité, …)

B. ECHEANCIER D'OUVERTURE A L'URBANISATION

	SECTEUR	
	A	B
1/ Echéancier	L'échéancier prévisionnel permet une ouverture à l'urbanisation des secteurs à court terme, à partir de l'approbation du PLU intercommunal.	
2/ Modalités d'ouverture à l'urbanisation	Les constructions sont autorisées au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par la présente OAP.	
3/ Programmation		
Forme urbaine	Habitat individuel groupé de faible densité	Habitat individuel groupé de faible densité
Nbre de lgts	2 à 5	1 à 4
Densité nette	12 à 30 logts/ha	8 à 32 logts/ha

- Il est attendu 3 à 9 logements sur les deux secteurs, soit une densité moyenne de l'ordre de 10 à 31 logements par hectare. Cette densité moyenne s'apprécie à l'échelle globale des secteurs (des lots de plus petite taille et offrant un bâti plus resserré pourront être proposés).

C. MIXITE SOCIALE

Non règlementé

QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

A. PRINCIPES D'INSERTION DANS LE TISSU ENVIRONNANT ET ORGANISATION DES CONSTRUCTIONS

Traitement des espaces partagés

- De manière générale, il conviendra de porter une réflexion sur le traitement paysager du périmètre de l'OAP.
- Les espaces partagés sont limités à la voirie et à une bande paysagère gérant l'interface entre l'opération et son environnement (espace agricole et résidentiel). Le caractère végétal de ces espaces sera donc privilégié. Les essences végétales seront locales de préférence.
- Les vues sur le grand paysage seront préservées et maximum, les espaces publics seront conçus pour mettre en valeur les perspectives.
- Les espaces libres communs seront plantés et aménagés (éventuellement en aires de jeux). Leur superficie sera adaptée à l'importance de l'opération et à leur situation par rapport aux espaces publics existants.

Volumétrie et implantation des constructions

Hauteur des constructions :

- La hauteur maximale des constructions sera généralement Rez-de-Chaussée + 1 étage + combles aménageables, d'autres hauteurs sont possibles lorsque le schéma le mentionne spécifiquement.

Adaptation au sol :

- Une attention particulière sera apportée à l'adaptation de la construction à la pente (cf. référentiel en annexe du règlement).

Implantation des constructions :

- L'implantation des constructions sera travaillée pour permettre la création de logements économes en énergie. Les orientations au sud seront privilégiées.

	Habitat individuel
Implantation par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou à créer	Au moins une façade des constructions principales sera implantée à l'alignement des voies et emprises publiques ou à une faible distance de celui-ci. Un recul peut être proposé ou imposé en cas de contrainte particulière (forte pente, talus, maintien d'un boisement, …).
Implantation par rapport aux limites séparatives latérales et fond de parcelle	Les constructions peuvent être édifiées en retrait des limites séparatives latérales et de fond de parcelle, implantée sur 1 limite séparative latérale ou implantée sur les 2 limites séparatives latérales. Une attention particulière devra être portée à l'intimité des logements et notamment aux espaces extérieurs (limiter les vues directes)

Ces règles générales d'implantation ne concernent pas :

- Les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- Les annexes qui peuvent s'implanter à l'arrière de la construction principale sans référence à l'alignement.

B. PRINCIPES DE QUALITE ARCHITECTURALE

Les caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère de tous les projets situés sur ce secteur sont déterminées dans le chapitre « ZONE URBAINE : ARTICLE 2.2. QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE DES ESPACES BÂTIS » du règlement écrit, selon le niveau de sensibilité défini pour le secteur et reporté sur le règlement graphique des zones à urbaniser (partie règlementaire du PLUi).

C. PRINCIPES PATRIMONIAUX ET PAYSAGERS

- Les espaces extérieurs et des accès aux logements devront être traités de façon qualitative, en veillant à garantir une cohérence globale à l'échelle de l'opération (les espaces libres de constructions seront maintenus le plus possible en espaces végétalisés).
- Sur les parcelles en limite avec l'espace agricole, des plantations denses et diversifiées formant une haie bocagère, devront être réalisées, afin de composer un écrin végétal entre la zone bâtie et la zone agricole.
- Une attention particulière sera portée sur l'intégration paysagère des constructions.

QUALITE ENVIRONNEMENTALE ET PREVENTION DES RISQUES

A. CONTINUITES ECOLOGIQUES (RESERVOIRS ET CORRIDORS)

- Non concerné

B. GESTION DES EAUX PLUVIALES

- Les eaux pluviales seront collectées et infiltrées par des noues ou des espaces publics ouverts et participant à la qualité paysagère du projet. Le débit de fuite après opération ne saurait être supérieur au débit avant opération.

C. GESTION DES RISQUES ET DES NUISANCES

- Pas de contrainte particulière

D. ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

- Les nouvelles constructions veilleront à prendre en compte les règlementations thermiques en vigueur pour assurer un confort d'habiter. Les logements veilleront à intégrer un espace de vie extérieur (terrasse, jardin, …), exposé à l'Est, au Sud ou à l'Ouest.
- L'éclairage public, s'il est prévu, devra être conçu pour limiter la consommation énergétique. L'installation devra permettre à la fois un changement d'intensité à certaines heures et la possibilité de « couper » un candélabre sur deux.

ORGANISATIONS DES DEPLACEMENTS

A. DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES (Y COMPRIS MODES DOUX)

- Les voies nouvellement créées devront respecter les principes figurant sur le schéma. Ces voies devront être adaptées aux futurs usages. Les impasses seront autorisées de manière temporaire en l'attente de la réalisation complète de la voirie. L'idée à terme sera de créer un bouclage complet avec le réseau existant.

B. BESOINS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

STATIONNEMENT	CONSTRUCTIONS NOUVELLES OU CHANGEMENT DE DESTINATION	Il est exigé 1 place de stationnement au minimum par 50m² de surface de plancher pour l'habitat. Dans le cadre d'opérations d'habitat collectif, il est exigé en plus 1 place visiteur (accessible depuis l'espace public) pour 2 logements.
	CONSTRUCTIONS NEUVES POUR LES LOCAUX ABRITANT BUREAUX, COMMERCES OU ACTIVITES	Pour les locaux abritant des bureaux, des commerces ou des activités, il est imposé 1 place de stationnement : • Par 40m² de surface de vente **pour les commerces** ; • Par 50 m² de surface de plancher **pour les bureaux** ; • Par chambre d'hôtel (non cumulable avec le restaurant) ; • Pour 8 places assises de **restaurant (accessibles depuis la voie publique)**. La règle applicable aux constructions ou établissements non prévues ci-dessus est celle à laquelle ces établissement sont le plus directement assimilables. Dans le cas où un projet comporte plusieurs destinations, il doit satisfaire aux règles fixées pour chacune de ces destinations, au prorata, selon les cas, des surfaces de plancher et/ou du nombre de logements et/ou du nombre de chambres.

RESEAUX

A. EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes, ou à défaut, à toute autre installation d'approvisionnement en eau potable dans les conditions des règles de salubrité en vigueur.

B. ASSAINISSEMENT

Eaux usées

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les milieux naturels et notamment dans les rivières, fossés, égouts d'eaux pluviales ou tout autre milieu récepteur est interdite. Toute construction ou installation devra être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe. En l'absence d'un réseau collectif, les constructions ou installations devront être équipées d'un système d'assainissement autonome conforme aux normes en vigueur. Il doit être conçu de façon à assurer son raccordement au futur réseau collectif lorsque celui-ci n'est pas encore réalisé.

C. ELECTRICITE ET TELECOMMUNICATIONS

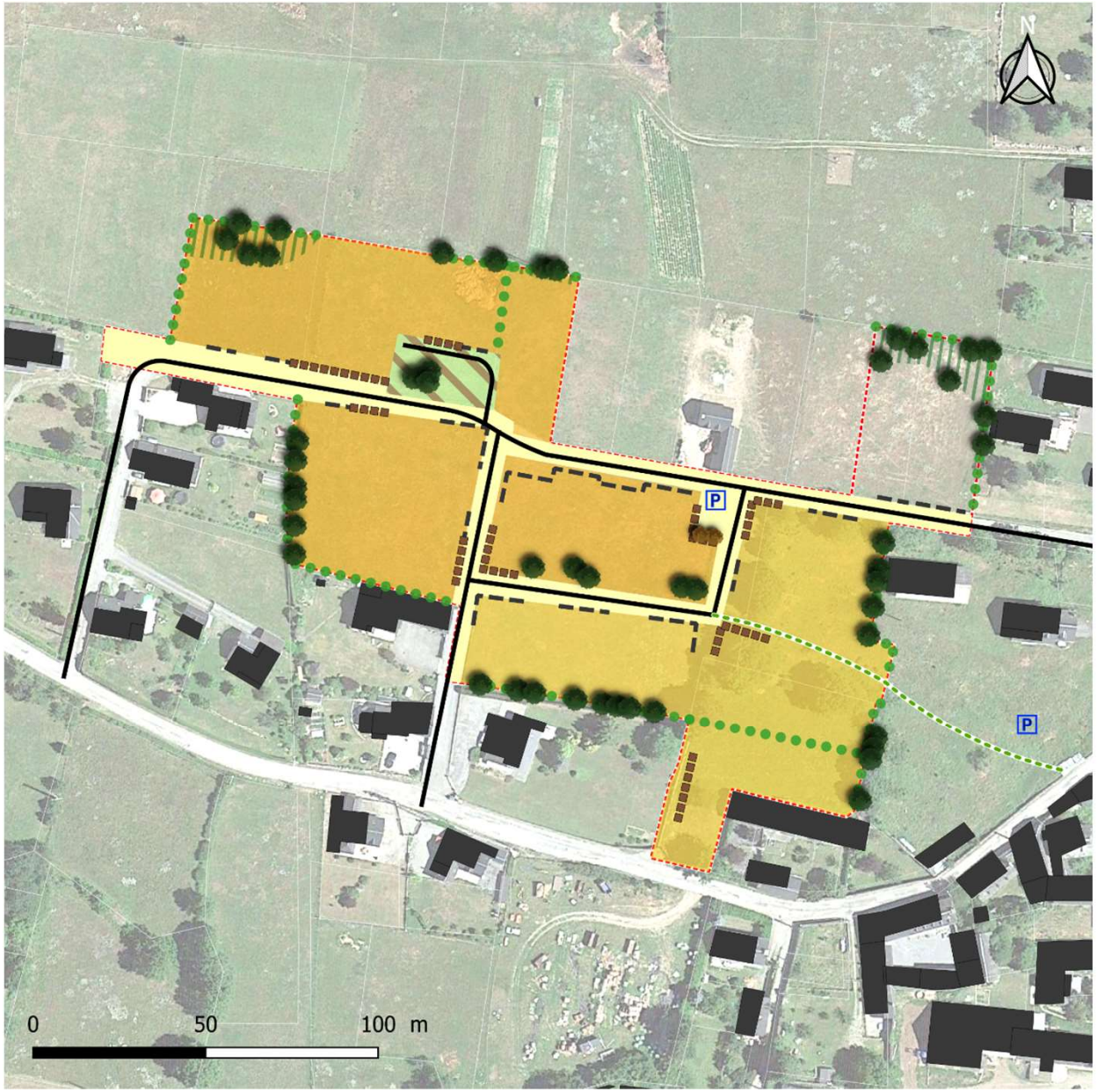
Toute construction qui doit être alimentée en électricité le sera dans des conditions répondant à ses besoins.

Les réseaux et branchement seront idéalement réalisés en souterrain. En cas d'impossibilité, les câbles seront scellés ou encastrés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

BAZUS-AURE

CITADIA evenseil ECOTONE recherche et environnement SOLIHA SOLIDAIRES POUR L'HABITAT

BAZUS-AURE – « Lalonguère »



Bazus-Aure
BZA2 "Lalonguère"

Légende

Périmètre d'OAP

Eléments ponctuels

- Aire de stationnement public
- Eléments végétaux à implanter ou à préserver
- Eléments végétaux implantés en accompagnement de la voirie

Eléments linéaires

- Front bâti
- Haies et espaces de transition paysagère à créer
- Aménagement en pierre (muret, clôtures, soubassement...) à créer ou à préserver
- Voie de desserte locale
- Voie de desserte locale

Eléments surfaciques

- Secteur à dominante d'habitat individuel, densité faible
- Secteur à dominante d'habitat individuel, densité moyenne
- Espace public et partagé minéral
- Espace public et partagé mixte
- Espace à végétaliser

Source: DGFIP 2018
Réalisation Citadia Conseil, le 02.07.2019

2/ ELEMENTS DE PROGRAMMATION

A. MIXITE FONCTIONNELLE

- Le secteur est à vocation mixte à dominante résidentielle et accueillera préférentiellement des constructions à usage de logement. Il s'agit de conforter un espace à vocation résidentielle, en lien avec le cœur du village.
- Les constructions à usage économique ne sont autorisées que si elles sont cohérentes et compatibles avec la vocation résidentielle (commerces, services de proximité, …)

B. ECHEANCIER D'OUVERTURE A L'URBANISATION

	SECTEUR	
1/ Echéancier	L'échéancier prévisionnel permet une ouverture à l'urbanisation du secteur à court terme, à partir de l'approbation du PLU intercommunal.	
2/ Modalités d'ouverture à l'urbanisation	L'urbanisation du secteur est soumise à une opération d'aménagement d'ensemble portant sur la totalité du secteur.	
3/ Programmation		
Forme urbaine	Habitat individuel pur de faible densité	Habitat individuel groupé de moyenne densité
Nbre de lgts	8 à 12	16 à 22
Densité nette	10 à 15 logts/ha	18 à 25 logts/ha

- Il est attendu 24 à 34 logements sur le secteur, soit une densité moyenne de l'ordre de 14 à 20 logements par hectare. Cette densité moyenne s'apprécie à l'échelle globale du secteur (des lots de plus petite taille et offrant un bâti plus resserré pourront être proposés).
- Un habitat individuel est préférentiellement attendu en lien avec le schéma d'aménagement. Néanmoins, cela n'interdit pas ponctuellement de l'habitat individuel groupé.

C. MIXITE SOCIALE

Non règlementé

QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

A. PRINCIPES D'INSERTION DANS LE TISSU ENVIRONNANT ET ORGANISATION DES CONSTRUCTIONS

Traitement des espaces partagés

- De manière générale, il conviendra de porter une réflexion sur le traitement paysager du périmètre de l'OAP.
- Les espaces partagés sont limités à la voirie et à une bande paysagère gérant l'interface entre l'opération et son environnement (espace agricole et résidentiel). Le caractère végétal de ces espaces sera donc privilégié. Les essences végétales seront locales de préférence.
- Les vues sur le grand paysage seront préservées et maximum, les espaces publics seront conçus pour mettre en valeur les perspectives.
- Les espaces libres communs seront plantés et aménagés (éventuellement en aires de jeux). Leur superficie sera adaptée à l'importance de l'opération et à leur situation par rapport aux espaces publics existants.

Volumétrie et implantation des constructions

Hauteur des constructions :

- La hauteur maximale des constructions sera généralement Rez-de-Chaussée + 1 étage + combles aménageables, d'autres hauteurs sont possibles lorsque le schéma le mentionne spécifiquement.

Adaptation au sol :

- Une attention particulière sera apportée à l'adaptation de la construction à la pente (cf. référentiel en annexe du règlement).

Implantation des constructions :

- L'implantation des constructions sera travaillée pour permettre la création de logements économes en énergie. Les orientations au sud seront privilégiées.

	Habitat individuel
Implantation par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou à créer	Au moins une façade des constructions principales sera implantée à l'alignement des voies et emprises publiques ou à une faible distance de celui-ci. Un recul peut être proposé ou imposé en cas de contrainte particulière (forte pente, talus, maintien d'un boisement, …).
Implantation par rapport aux limites séparatives latérales et fond de parcelle	Les constructions peuvent être édifiées en retrait des limites séparatives latérales et de fond de parcelle, implantée sur 1 limite séparative latérale ou implantée sur les 2 limites séparatives latérales. Une attention particulière devra être portée à l'intimité des logements et notamment aux espaces extérieurs (limiter les vues directes)

Ces règles générales d'implantation ne concernent pas :

- Les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- Les annexes qui peuvent s'implanter à l'arrière de la construction principale sans référence à l'alignement.

B. PRINCIPES DE QUALITE ARCHITECTURALE

Les caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère de tous les projets situés sur ce secteur sont déterminées dans le chapitre « ZONE URBAINE : ARTICLE 2.2. QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE DES ESPACES BÂTIS » du règlement écrit, selon le niveau de sensibilité défini pour le secteur et reporté sur le règlement graphique des zones à urbaniser (partie règlementaire du PLUi).

C. PRINCIPES PATRIMONIAUX ET PAYSAGERS

- Les espaces extérieurs et des accès aux logements devront être traités de façon qualitative, en veillant à garantir une cohérence globale à l'échelle de l'opération (les espaces libres de constructions seront maintenus le plus possible en espaces végétalisés).
- Sur les parcelles en limite avec l'espace agricole, des plantations denses et diversifiées formant une haie bocagère, devront être réalisées, afin de composer un écrin végétal entre la zone bâtie et la zone agricole.
- Une attention particulière sera portée sur l'intégration paysagère des constructions.

QUALITE ENVIRONNEMENTALE ET PREVENTION DES RISQUES

A. CONTINUITES ECOLOGIQUES (RESERVOIRS ET CORRIDORS)

- Non concerné

B. GESTION DES EAUX PLUVIALES

- Les eaux pluviales seront collectées et infiltrées par des noues ou des espaces publics ouverts et participant à la qualité paysagère du projet. Le débit de fuite après opération ne saurait être supérieur au débit avant opération.

C. GESTION DES RISQUES ET DES NUISANCES

- Pas de contrainte particulière

D. ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

- Les nouvelles constructions veilleront à prendre en compte les règlementations thermiques en vigueur pour assurer un confort d'habiter. Les logements veilleront à intégrer un espace de vie extérieur (terrasse, jardin, …), exposé à l'Est, au Sud ou à l'Ouest.
- L'éclairage public, s'il est prévu, devra être conçu pour limiter la consommation énergétique. L'installation devra permettre à la fois un changement d'intensité à certaines heures et la possibilité de « couper » un candélabre sur deux.

ORGANISATIONS DES DEPLACEMENTS

A. DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES (Y COMPRIS MODES DOUX)

- Les voies nouvellement créées devront respecter les principes figurant sur le schéma. Ces voies devront être adaptées aux futurs usages. Les impasses seront autorisées de manière temporaire en l'attente de la réalisation complète de la voirie. L'idée à terme sera de créer un bouclage complet avec le réseau existant.

B. BESOINS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

STATIONNEMENT	CONSTRUCTIONS NOUVELLES OU CHANGEMENT DE DESTINATION	Il est exigé 1 place de stationnement au minimum par 50m² de surface de plancher pour l'habitat. Dans le cadre d'opérations d'habitat collectif, il est exigé en plus 1 place visiteur (accessible depuis l'espace public) pour 2 logements.
	CONSTRUCTIONS NEUVES POUR LES LOCAUX ABRITANT BUREAUX, COMMERCES OU ACTIVITES	Pour les locaux abritant des bureaux, des commerces ou des activités, il est imposé 1 place de stationnement : • Par 40m² de surface de vente **pour les commerces** ; • Par 50 m² de surface de plancher **pour les bureaux** ; • Par chambre d'hôtel (non cumulable avec le restaurant) ; • Pour 8 places assises de **restaurant (accessibles depuis la voie publique)**. La règle applicable aux constructions ou établissements non prévues ci-dessus est celle à laquelle ces établissement sont le plus directement assimilables. Dans le cas où un projet comporte plusieurs destinations, il doit satisfaire aux règles fixées pour chacune de ces destinations, au prorata, selon les cas, des surfaces de plancher et/ou du nombre de logements et/ou du nombre de chambres.

RESEAUX

A. EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes, ou à défaut, à toute autre installation d'approvisionnement en eau potable dans les conditions des règles de salubrité en vigueur.

B. ASSAINISSEMENT

Eaux usées

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les milieux naturels et notamment dans les rivières, fossés, égouts d'eaux pluviales ou tout autre milieu récepteur est interdite. Toute construction ou installation devra être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe. En l'absence d'un réseau collectif, les constructions ou installations devront être équipées d'un système d'assainissement autonome conforme aux normes en vigueur. Il doit être conçu de façon à assurer son raccordement au futur réseau collectif lorsque celui-ci n'est pas encore réalisé.

C. ELECTRICITE ET TELECOMMUNICATIONS

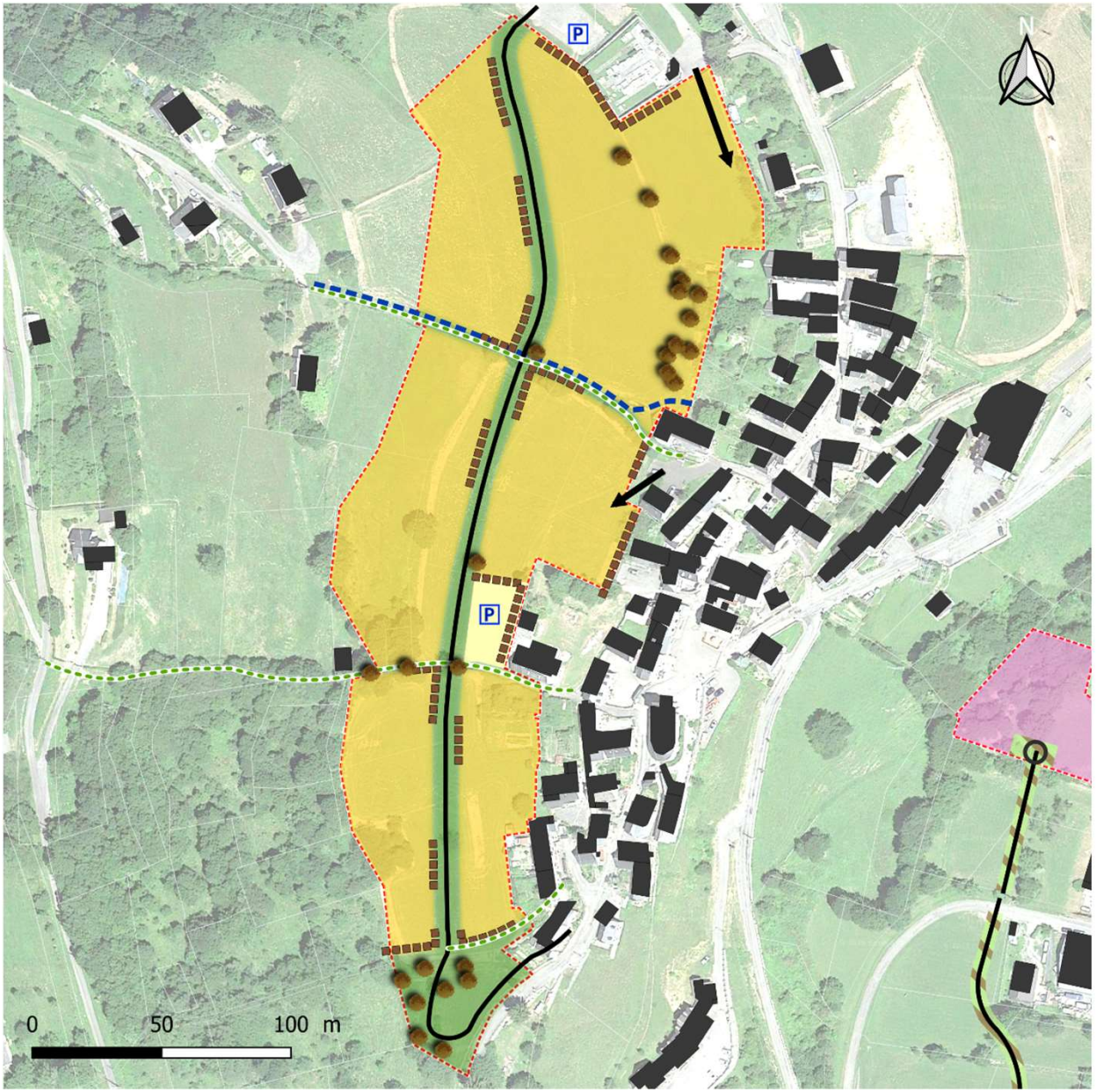
Toute construction qui doit être alimentée en électricité le sera dans des conditions répondant à ses besoins.

Les réseaux et branchement seront idéalement réalisés en souterrain. En cas d'impossibilité, les câbles seront scellés ou encastrés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

BEYRÈDE-JUMET

CITADIA evenseil ECOTONE recherche et environnement SOLiHA SOLIDAIRES POUR L'HABITAT

BEYRÈDE-JUMET – « Village de Beyrède »



Beyrède-Jumet
BEY1 "Village de Beyrède"

Légende

Périmètre d'OAP

Eléments ponctuels

- Aire de stationnement public
- Eléments végétaux implantés en accompagnement de la voirie

Eléments linéaires

- Aménagement en pierre (muret, clôtures, soubassement…) à créer ou à préserver
- Création d'ouvrages hydrauliques (noue)
- Voie de desserte locale
- Réseau de promenades et modes doux
- Réseau de promenades et modes doux
- Entrée des garages

Eléments surfaciques

- Secteur à dominante d'habitat individuel, densité faible
- Espace public et partagé végétal
- Espace public et partagé minéral

Source: DGFIP 2018
Réalisation Citadia Conseil, le 02.07.2019

2/ ELEMENTS DE PROGRAMMATION

A. MIXITE FONCTIONNELLE

- Le secteur est à vocation mixte à dominante résidentielle et accueillera préférentiellement des constructions à usage de logement. Il s'agit de conforter un espace à vocation résidentielle, en lien avec le cœur du village.
- Les constructions à usage économique ne sont autorisées que si elles sont cohérentes et compatibles avec la vocation résidentielle (commerces, services de proximité, …)

B. ECHEANCIER D'OUVERTURE A L'URBANISATION

	SECTEUR	
1/ Echéancier	L'échéancier prévisionnel permet une ouverture à l'urbanisation du secteur à court terme, à partir de l'approbation du PLU intercommunal.	
2/ Modalités d'ouverture à l'urbanisation	Les constructions sont autorisées au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par la présente OAP.	
3/ Programmation		
Forme urbaine	Habitat individuel pur de faible densité	Habitat individuel pur de faible densité
Nbre de lgts	20 à 28	
Densité nette	7 à 10 logts/ha	

- Il est attendu 20 à 28 logements sur le secteur, soit une densité moyenne de l'ordre de 7 à 10 logements par hectare. Cette densité moyenne s'apprécie à l'échelle globale du secteur (des lots de plus petite taille et offrant un bâti plus resserré pourront être proposés).

C. MIXITE SOCIALE

Non règlementé

QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

A. PRINCIPES D'INSERTION DANS LE TISSU ENVIRONNANT ET ORGANISATION DES CONSTRUCTIONS

Traitement des espaces partagés

- Non règlementé

Volumétrie et implantation des constructions

Hauteur des constructions :
- Non règlementé

Adaptation au sol :
- Non règlementé

Implantation des constructions :
- Non règlementé

B. PRINCIPES DE QUALITE ARCHITECTURALE

Les caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère de tous les projets situés sur ce secteur sont déterminées dans le chapitre « ZONE URBAINE : ARTICLE 2.2. QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE DES ESPACES BÂTIS » du règlement écrit, selon le niveau de sensibilité défini pour le secteur et reporté sur le règlement graphique des zones à urbaniser (partie règlementaire du PLUi).

C. PRINCIPES PATRIMONIAUX ET PAYSAGERS

- Non règlementé

QUALITE ENVIRONNEMENTALE ET PREVENTION DES RISQUES

A. CONTINUITES ECOLOGIQUES (RESERVOIRS ET CORRIDORS)

- Non concerné

B. GESTION DES EAUX PLUVIALES

- Les eaux pluviales seront collectées et infiltrées par des noues ou des espaces publics ouverts et participant à la qualité paysagère du projet. Le débit de fuite après opération ne saurait être supérieur au débit avant opération.

C. GESTION DES RISQUES ET DES NUISANCES

- Pas de contrainte particulière

D. ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

- Non règlementé

ORGANISATIONS DES DEPLACEMENTS

A. DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES (Y COMPRIS MODES DOUX)

- Non règlementé

B. BESOINS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

- Non règlementé

RESEAUX

A. EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes, ou à défaut, à toute autre installation d'approvisionnement en eau potable dans les conditions des règles de salubrité en vigueur.

B. ASSAINISSEMENT

Eaux usées

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les milieux naturels et notamment dans les rivières, fossés, égouts d'eaux pluviales ou tout autre milieu récepteur est interdite. Toute construction ou installation devra être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe. En l'absence d'un réseau collectif, les constructions ou installations devront être équipées d'un système d'assainissement autonome conforme aux normes en vigueur. Il doit être conçu de façon à assurer son raccordement au futur réseau collectif lorsque celui-ci n'est pas encore réalisé.

C. ELECTRICITE ET TELECOMMUNICATIONS

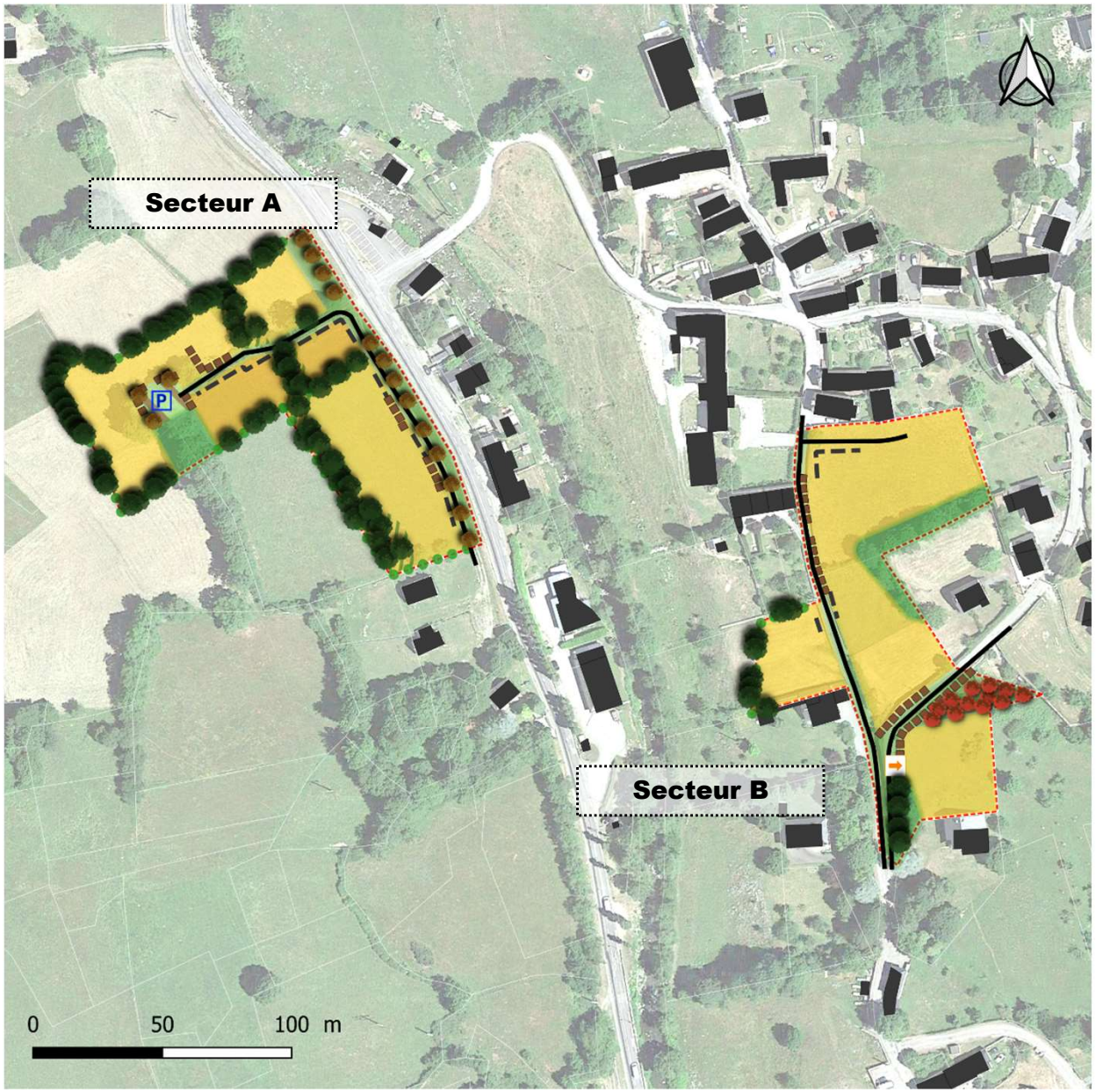
Toute construction qui doit être alimentée en électricité le sera dans des conditions répondant à ses besoins.

Les réseaux et branchement seront idéalement réalisés en souterrain. En cas d'impossibilité, les câbles seront scellés ou encastrés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

BORDÈRES-LOURON

CITADIA evenseil ECOTONE recherche et environnement SOliHA SOLIDAIRES POUR L'HABITAT

BORDÈRES-LOURON – « Médas »



Bordères-Louron
BDL3 "Médas"

Légende

Périmètre d'OAP

Eléments ponctuels

- Aire de stationnement public
- Elément végétal à préserver
- Arbre implanté dans les vergers
- Eléments végétaux à implanter ou à préserver
- Eléments végétaux implantés en accompagnement de la voirie
- Mutualisation des entrées et accès

Eléments linéaires

- Front bâti
- Haies et espaces de transition paysagère à créer
- Aménagement en pierre (muret, clôtures, soubassement...) à créer ou à préserver
- Voie de desserte locale
- Voie de desserte locale

Eléments surfaciques

- Secteur à dominante d'habitat individuel, densité faible
- Secteur à dominante d'habitat individuel, densité moyenne
- Espace public et partagé végétal
- Espace public et partagé mixte
- Espace de nature à créer ou à préserver
- Espace à végétaliser

Source: DGFIP 2018
Réalisation Citadia Conseil, le 02.07.2019

2/ ELEMENTS DE PROGRAMMATION

A. MIXITE FONCTIONNELLE

- Le secteur est à vocation mixte à dominante résidentielle et accueillera préférentiellement des constructions à usage de logement. Il s'agit de conforter un espace à vocation résidentielle, en lien avec le cœur du village.
- Les constructions à usage économique ne sont autorisées que si elles sont cohérentes et compatibles avec la vocation résidentielle (commerces, services de proximité, …)

B. ECHEANCIER D'OUVERTURE A L'URBANISATION

	SECTEUR A	SECTEUR B
1/ Echéancier	L'échéancier prévisionnel permet une ouverture à l'urbanisation du secteur à court terme, à partir de l'approbation du PLU intercommunal.	
2/ Modalités d'ouverture à l'urbanisation	Les constructions sont autorisées au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par la présente OAP.	
3/ Programmation		
Forme urbaine	Habitat individuel pur de faible densité Habitat individuel groupé de moyenne densité	Habitat individuel pur de faible densité
Nbre de lgts	10 à 15	7 à 10
Densité nette	12 à 20	10 à 14

- Il est attendu 17 à 25 logements sur les deux secteurs, soit une densité moyenne de l'ordre de 12 à 18 logements par hectare. Cette densité moyenne s'apprécie à l'échelle globale des secteurs (des lots de plus petite taille et offrant un bâti plus resserré pourront être proposés).
- Un habitat individuel est préférentiellement attendu en lien avec le schéma d'aménagement. Néanmoins, cela n'interdit pas ponctuellement de l'habitat individuel groupé.

C. MIXITE SOCIALE

Non règlementé

QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

A. PRINCIPES D'INSERTION DANS LE TISSU ENVIRONNANT ET ORGANISATION DES CONSTRUCTIONS

Traitement des espaces partagés

- De manière générale, il conviendra de porter une réflexion sur le traitement paysager du périmètre de l'OAP.
- Les espaces partagés sont limités à la voirie et à une bande paysagère gérant l'interface entre l'opération et son environnement (espace agricole et résidentiel). Le caractère végétal de ces espaces sera donc privilégié. Les essences végétales seront locales de préférence.
- Les vues sur le grand paysage seront préservées et maximum, les espaces publics seront conçus pour mettre en valeur les perspectives.
- Les espaces libres communs seront plantés et aménagés (éventuellement en aires de jeux). Leur superficie sera adaptée à l'importance de l'opération et à leur situation par rapport aux espaces publics existants.

Volumétrie et implantation des constructions

Hauteur des constructions :

- La hauteur maximale des constructions sera généralement Rez-de-Chaussée + 1 étage + combles aménageables, d'autres hauteurs sont possibles lorsque le schéma le mentionne spécifiquement.

Adaptation au sol :

- Une attention particulière sera apportée à l'adaptation de la construction à la pente (cf. référentiel en annexe du règlement).

Implantation des constructions :

- L'implantation des constructions sera travaillée pour permettre la création de logements économes en énergie. Les orientations au sud seront privilégiées.

	Habitat individuel
Implantation par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou à créer	Au moins une façade des constructions principales sera implantée à l'alignement des voies et emprises publiques ou à une faible distance de celui-ci. Un recul peut être proposé ou imposé en cas de contrainte particulière (forte pente, talus, maintien d'un boisement, …).
Implantation par rapport aux limites séparatives latérales et fond de parcelle	Les constructions peuvent être édifiées en retrait des limites séparatives latérales et de fond de parcelle, implantée sur 1 limite séparative latérale ou implantée sur les 2 limites séparatives latérales. Une attention particulière devra être portée à l'intimité des logements et notamment aux espaces extérieurs (limiter les vues directes)

Ces règles générales d'implantation ne concernent pas :

- Les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- Les annexes qui peuvent s'implanter à l'arrière de la construction principale sans référence à l'alignement.

B. PRINCIPES DE QUALITE ARCHITECTURALE

Les caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère de tous les projets situés sur ce secteur sont déterminées dans le chapitre « ZONE URBAINE : ARTICLE 2.2. QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE DES ESPACES BÂTIS » du règlement écrit, selon le niveau de sensibilité défini pour le secteur et reporté sur le règlement graphique des zones à urbaniser (partie règlementaire du PLUi).

C. PRINCIPES PATRIMONIAUX ET PAYSAGERS

- Les espaces extérieurs et des accès aux logements devront être traités de façon qualitative, en veillant à garantir une cohérence globale à l'échelle de l'opération (les espaces libres de constructions seront maintenus le plus possible en espaces végétalisés).
- Sur les parcelles en limite avec l'espace agricole, des plantations denses et diversifiées formant une haie bocagère, devront être réalisées, afin de composer un écrin végétal entre la zone bâtie et la zone agricole.
- Une attention particulière sera portée sur l'intégration paysagère des constructions.

QUALITE ENVIRONNEMENTALE ET PREVENTION DES RISQUES

A. CONTINUITES ECOLOGIQUES (RESERVOIRS ET CORRIDORS)

- Non concerné

B. GESTION DES EAUX PLUVIALES

- Les eaux pluviales seront collectées et infiltrées par des noues ou des espaces publics ouverts et participant à la qualité paysagère du projet. Le débit de fuite après opération ne saurait être supérieur au débit avant opération.

C. GESTION DES RISQUES ET DES NUISANCES

- Pas de contrainte particulière

D. ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

- Les nouvelles constructions veilleront à prendre en compte les règlementations thermiques en vigueur pour assurer un confort d'habiter. Les logements veilleront à intégrer un espace de vie extérieur (terrasse, jardin, …), exposé à l'Est, au Sud ou à l'Ouest.
- L'éclairage public, s'il est prévu, devra être conçu pour limiter la consommation énergétique. L'installation devra permettre à la fois un changement d'intensité à certaines heures et la possibilité de « couper » un candélabre sur deux.

ORGANISATIONS DES DEPLACEMENTS

A. DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES (Y COMPRIS MODES DOUX)

- Les voies nouvellement créées devront respecter les principes figurant sur le schéma. Ces voies devront être adaptées aux futurs usages. Les impasses seront autorisées de manière temporaire en l'attente de la réalisation complète de la voirie. L'idée à terme sera de créer un bouclage complet avec le réseau existant.

B. BESOINS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

STATIONNEMENT	CONSTRUCTIONS NOUVELLES OU CHANGEMENT DE DESTINATION	Il est exigé 1 place de stationnement au minimum par 50m² de surface de plancher pour l'habitat. Dans le cadre d'opérations d'habitat collectif, il est exigé en plus 1 place visiteur (accessible depuis l'espace public) pour 2 logements.
	CONSTRUCTIONS NEUVES POUR LES LOCAUX ABRITANT BUREAUX, COMMERCES OU ACTIVITES	Pour les locaux abritant des bureaux, des commerces ou des activités, il est imposé 1 place de stationnement : • Par 40m² de surface de vente **pour les commerces** ; • Par 50 m² de surface de plancher **pour les bureaux** ; • Par chambre d'hôtel (non cumulable avec le restaurant) ; • Pour 8 places assises de **restaurant (accessibles depuis la voie publique)**. La règle applicable aux constructions ou établissements non prévues ci-dessus est celle à laquelle ces établissement sont le plus directement assimilables. Dans le cas où un projet comporte plusieurs destinations, il doit satisfaire aux règles fixées pour chacune de ces destinations, au prorata, selon les cas, des surfaces de plancher et/ou du nombre de logements et/ou du nombre de chambres.

RESEAUX

A. EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes, ou à défaut, à toute autre installation d'approvisionnement en eau potable dans les conditions des règles de salubrité en vigueur.

B. ASSAINISSEMENT

Eaux usées

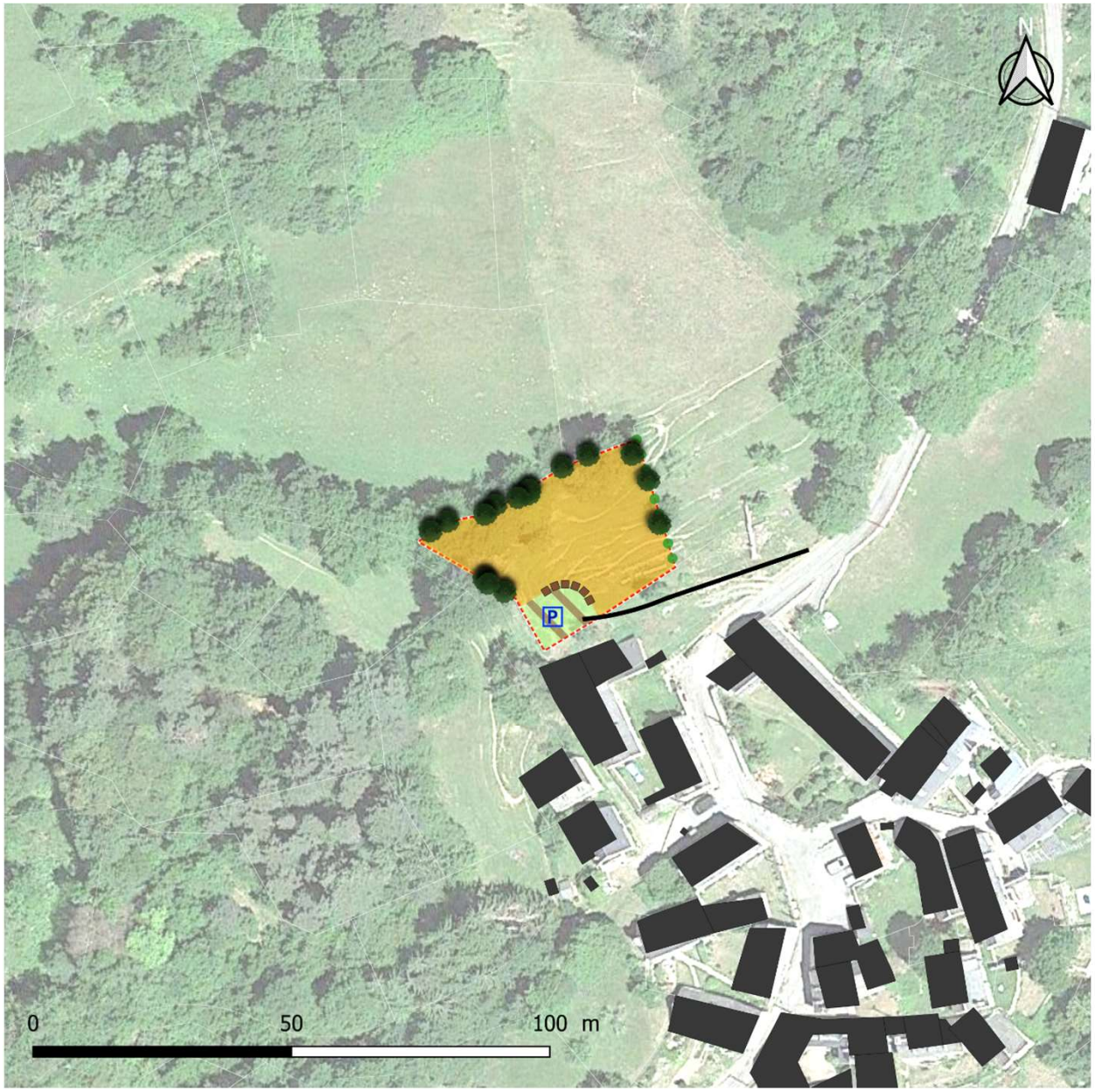
L'évacuation des eaux usées non traitées dans les milieux naturels et notamment dans les rivières, fossés, égouts d'eaux pluviales ou tout autre milieu récepteur est interdite. Toute construction ou installation devra être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe. En l'absence d'un réseau collectif, les constructions ou installations devront être équipées d'un système d'assainissement autonome conforme aux normes en vigueur. Il doit être conçu de façon à assurer son raccordement au futur réseau collectif lorsque celui-ci n'est pas encore réalisé.

C. ELECTRICITE ET TELECOMMUNICATIONS

Toute construction qui doit être alimentée en électricité le sera dans des conditions répondant à ses besoins.

Les réseaux et branchement seront idéalement réalisés en souterrain. En cas d'impossibilité, les câbles seront scellés ou encastrés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

BORDÈRES-LOURON – « Ilhan »



Bordères-Louron
BDL1 "Ilhan"

Légende

Périmètre d'OAP

Eléments ponctuels

- Aire de stationnement public
- Elément végétal à préserver
- Eléments végétaux à implanter ou à préserver

Eléments linéaires

- Haies et espaces de transition paysagère à créer
- Aménagement en pierre (muret, clôtures, soubassement…) à créer ou à préserver

Eléments surfaciques

- Secteur à dominante d'habitat individuel, densité moyenne
- Espace public et partagé mixte

Source: DGFIP 2018
Réalisation Citadia Conseil, le 02.07.2019

2/ ELEMENTS DE PROGRAMMATION

A. MIXITE FONCTIONNELLE

- Le secteur est à vocation mixte à dominante résidentielle et accueillera préférentiellement des constructions à usage de logement. Il s'agit de conforter un espace à vocation résidentielle, en lien avec le cœur du village.
- Les constructions à usage économique ne sont autorisées que si elles sont cohérentes et compatibles avec la vocation résidentielle (commerces, services de proximité, …)

B. ECHEANCIER D'OUVERTURE A L'URBANISATION

	SECTEUR
1/ Echéancier	L'échéancier prévisionnel permet une ouverture à l'urbanisation du secteur à court terme, à partir de l'approbation du PLU intercommunal.
2/ Modalités d'ouverture à l'urbanisation	Les constructions sont autorisées au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par la présente OAP.
3/ Programmation	
Forme urbaine	Habitat individuel pur de faible densité
Nbre de lgts	1 à 3
Densité nette	11 à 33

- Il est attendu 1 à 3 logements sur le secteur, soit une densité moyenne de l'ordre de 12 à 33 logements par hectare. Cette densité moyenne s'apprécie à l'échelle globale des secteurs (des lots de plus petite taille et offrant un bâti plus resserré pourront être proposés).
- Un habitat individuel est préférentiellement attendu en lien avec le schéma d'aménagement. Néanmoins, cela n'interdit pas ponctuellement de l'habitat individuel groupé.

C. MIXITE SOCIALE

Non règlementé

QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

A. PRINCIPES D'INSERTION DANS LE TISSU ENVIRONNANT ET ORGANISATION DES CONSTRUCTIONS

Traitement des espaces partagés

- De manière générale, il conviendra de porter une réflexion sur le traitement paysager du périmètre de l'OAP.
- Les espaces partagés sont limités à la voirie et à une bande paysagère gérant l'interface entre l'opération et son environnement (espace agricole et résidentiel). Le caractère végétal de ces espaces sera donc privilégié. Les essences végétales seront locales de préférence.
- Les vues sur le grand paysage seront préservées et maximum, les espaces publics seront conçus pour mettre en valeur les perspectives.
- Les espaces libres communs seront plantés et aménagés (éventuellement en aires de jeux). Leur superficie sera adaptée à l'importance de l'opération et à leur situation par rapport aux espaces publics existants.

Volumétrie et implantation des constructions

Hauteur des constructions :

- La hauteur maximale des constructions sera généralement Rez-de-Chaussée + 1 étage + combles aménageables, d'autres hauteurs sont possibles lorsque le schéma le mentionne spécifiquement.

Adaptation au sol :

- Une attention particulière sera apportée à l'adaptation de la construction à la pente (cf. référentiel en annexe du règlement).

Implantation des constructions :

- L'implantation des constructions sera travaillée pour permettre la création de logements économes en énergie. Les orientations au sud seront privilégiées.

	Habitat individuel
Implantation par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou à créer	Au moins une façade des constructions principales sera implantée à l'alignement des voies et emprises publiques ou à une faible distance de celui-ci. Un recul peut être proposé ou imposé en cas de contrainte particulière (forte pente, talus, maintien d'un boisement, …).
Implantation par rapport aux limites séparatives latérales et fond de parcelle	Les constructions peuvent être édifiées en retrait des limites séparatives latérales et de fond de parcelle, implantée sur 1 limite séparative latérale ou implantée sur les 2 limites séparatives latérales. Une attention particulière devra être portée à l'intimité des logements et notamment aux espaces extérieurs (limiter les vues directes)

Ces règles générales d'implantation ne concernent pas :

- Les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- Les annexes qui peuvent s'implanter à l'arrière de la construction principale sans référence à l'alignement.

B. PRINCIPES DE QUALITE ARCHITECTURALE

Les caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère de tous les projets situés sur ce secteur sont déterminées dans le chapitre « ZONE URBAINE : ARTICLE 2.2. QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE DES ESPACES BÂTIS » du règlement écrit, selon le niveau de sensibilité défini pour le secteur et reporté sur le règlement graphique des zones à urbaniser (partie règlementaire du PLUi).

C. PRINCIPES PATRIMONIAUX ET PAYSAGERS

- Les espaces extérieurs et des accès aux logements devront être traités de façon qualitative, en veillant à garantir une cohérence globale à l'échelle de l'opération (les espaces libres de constructions seront maintenus le plus possible en espaces végétalisés).
- Sur les parcelles en limite avec l'espace agricole, des plantations denses et diversifiées formant une haie bocagère, devront être réalisées, afin de composer un écrin végétal entre la zone bâtie et la zone agricole.
- Une attention particulière sera portée sur l'intégration paysagère des constructions.

QUALITE ENVIRONNEMENTALE ET PREVENTION DES RISQUES

A. CONTINUITES ECOLOGIQUES (RESERVOIRS ET CORRIDORS)

- Non concerné

B. GESTION DES EAUX PLUVIALES

- Les eaux pluviales seront collectées et infiltrées par des noues ou des espaces publics ouverts et participant à la qualité paysagère du projet. Le débit de fuite après opération ne saurait être supérieur au débit avant opération.

C. GESTION DES RISQUES ET DES NUISANCES

- Pas de contrainte particulière

D. ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

- Les nouvelles constructions veilleront à prendre en compte les règlementations thermiques en vigueur pour assurer un confort d'habiter. Les logements veilleront à intégrer un espace de vie extérieur (terrasse, jardin, …), exposé à l'Est, au Sud ou à l'Ouest.
- L'éclairage public, s'il est prévu, devra être conçu pour limiter la consommation énergétique. L'installation devra permettre à la fois un changement d'intensité à certaines heures et la possibilité de « couper » un candélabre sur deux.

ORGANISATIONS DES DEPLACEMENTS

A. DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES (Y COMPRIS MODES DOUX)

- Les voies nouvellement créées devront respecter les principes figurant sur le schéma. Ces voies devront être adaptées aux futurs usages. Les impasses seront autorisées de manière temporaire en l'attente de la réalisation complète de la voirie. L'idée à terme sera de créer un bouclage complet avec le réseau existant.

B. BESOINS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

STATIONNEMENT	CONSTRUCTIONS NOUVELLES OU CHANGEMENT DE DESTINATION	Il est exigé 1 place de stationnement au minimum par 50m² de surface de plancher pour l'habitat. Dans le cadre d'opérations d'habitat collectif, il est exigé en plus 1 place visiteur (accessible depuis l'espace public) pour 2 logements.
	CONSTRUCTIONS NEUVES POUR LES LOCAUX ABRITANT BUREAUX, COMMERCES OU ACTIVITES	Pour les locaux abritant des bureaux, des commerces ou des activités, il est imposé 1 place de stationnement : • Par 40m² de surface de vente **pour les commerces** ; • Par 50 m² de surface de plancher **pour les bureaux** ; • Par chambre d'hôtel (non cumulable avec le restaurant) ; • Pour 8 places assises de **restaurant (accessibles depuis la voie publique)**. La règle applicable aux constructions ou établissements non prévues ci-dessus est celle à laquelle ces établissement sont le plus directement assimilables. Dans le cas où un projet comporte plusieurs destinations, il doit satisfaire aux règles fixées pour chacune de ces destinations, au prorata, selon les cas, des surfaces de plancher et/ou du nombre de logements et/ou du nombre de chambres.

RESEAUX

A. EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes, ou à défaut, à toute autre installation d'approvisionnement en eau potable dans les conditions des règles de salubrité en vigueur.

B. ASSAINISSEMENT

Eaux usées

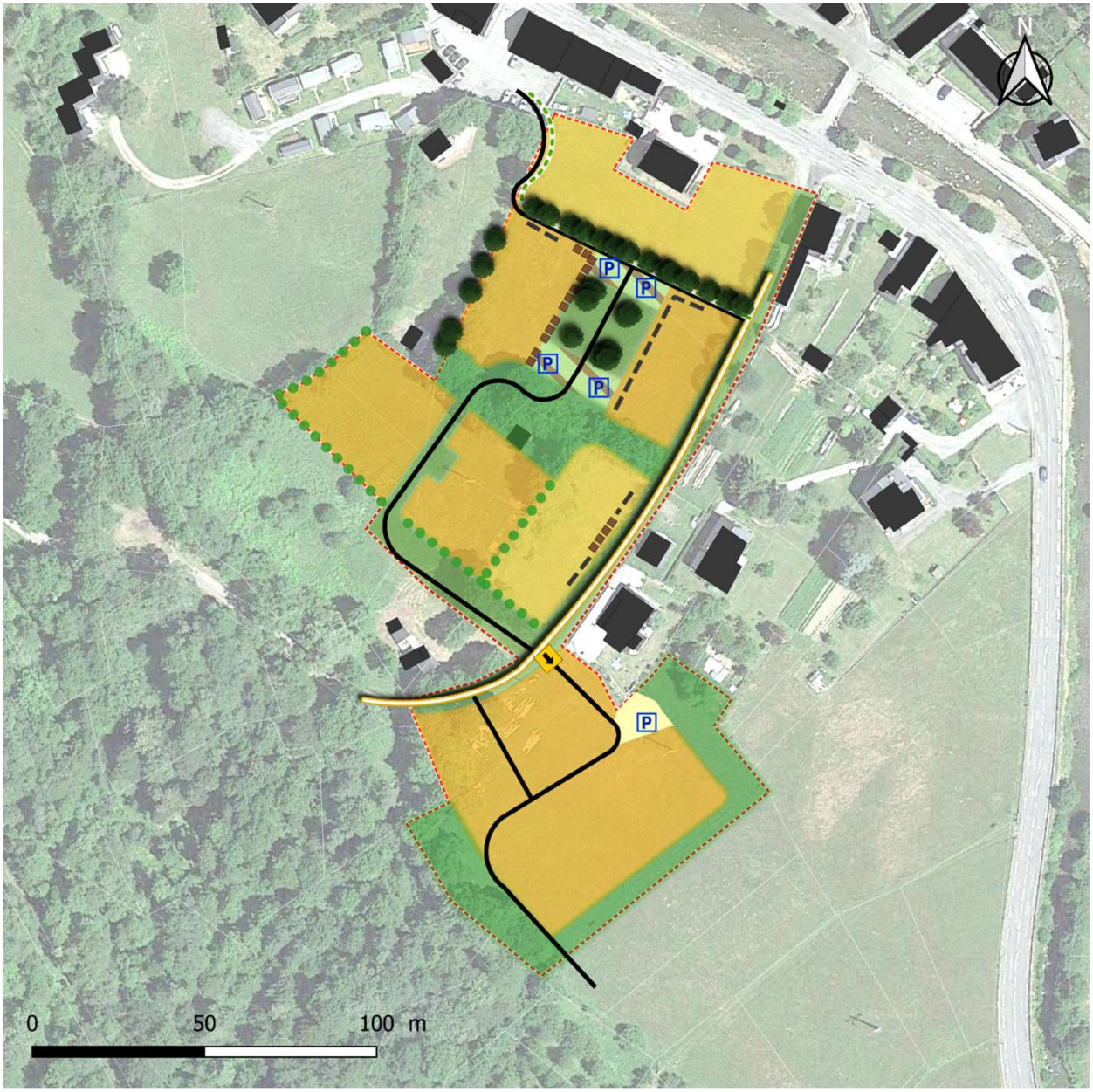
L'évacuation des eaux usées non traitées dans les milieux naturels et notamment dans les rivières, fossés, égouts d'eaux pluviales ou tout autre milieu récepteur est interdite. Toute construction ou installation devra être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe. En l'absence d'un réseau collectif, les constructions ou installations devront être équipées d'un système d'assainissement autonome conforme aux normes en vigueur. Il doit être conçu de façon à assurer son raccordement au futur réseau collectif lorsque celui-ci n'est pas encore réalisé.

C. ELECTRICITE ET TELECOMMUNICATIONS

Toute construction qui doit être alimentée en électricité le sera dans des conditions répondant à ses besoins.

Les réseaux et branchement seront idéalement réalisés en souterrain. En cas d'impossibilité, les câbles seront scellés ou encastrés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

BORDÈRES-LOURON – « La Grave »



Bordères-Louron
BDL2 "La Grave"

Légende

Périmètre d'OAP

Eléments ponctuels

- Aire de stationnement public
- Entrée / sortie de voie à sens unique (sens indifférent, cf réglement voirie)
- Eléments végétaux à implanter ou à préserver

Eléments linéaires

- Front bâti
- Haies et espaces de transition paysagère à créer
- Aménagement en pierre (muret, clôtures, soubassement...) à créer ou à préserver
- Voie secondaire
- Voie de desserte locale
- Voie de desserte locale

Eléments surfaciques

- Secteur à dominante d'habitat individuel, densité faible
- Secteur à dominante d'habitat individuel, densité moyenne
- Espace public et partagé végétal
- Espace public et partagé minéral
- Espace public et partagé mixte
- Espace de nature à créer ou à préserver

Source: DGFIP 2018
Réalisation Citadia Conseil, le 02.07.2019

2/ ELEMENTS DE PROGRAMMATION

A. MIXITE FONCTIONNELLE

- Les secteurs sont à vocation mixte à dominante résidentielle et accueilleront préférentiellement des constructions à usage de logement. Il s'agit de conforter des espaces à vocation résidentielle, en lien avec le coeur de village.
- Les constructions à usage économique ne sont autorisées que si elles sont cohérentes et compatibles avec la vocation résidentielle (commerces, services de proximité, …)

B. ECHEANCIER D'OUVERTURE A L'URBANISATION

	SECTEUR	
1/ Echéancier	L'échéancier prévisionnel permet une ouverture à l'urbanisation des secteurs à court terme, à partir de l'approbation du PLU intercommunal.	
2/ Modalités d'ouverture à l'urbanisation	Les constructions sont autorisées au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par la présente OAP.	
3/ Programmation		
Forme urbaine	Habitat individuel pur de faible densité	Habitat individuel groupé de moyenne densité
Nbre de lgts	3 à 5	19 à 23
Densité nette	9 à 15 logts/ha	22 à 26 logts/ha

- Il est attendu 21 à 28 logements sur les deux secteurs, soit une densité moyenne de l'ordre de 17 à 23 logements par hectare. Cette densité moyenne s'apprécie à l'échelle globale des secteurs (des lots de plus petite taille et offrant un bâti plus resserré pourront être proposés).
- Un habitat individuel est localement attendu en lien avec les schémas d'aménagement. Néanmoins, cela n'interdit pas ponctuellement de l'habitat individuel groupé.

C. MIXITE SOCIALE

Non règlementé

QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

A. PRINCIPES D'INSERTION DANS LE TISSU ENVIRONNANT ET ORGANISATION DES CONSTRUCTIONS

Traitement des espaces partagés

- De manière générale, il conviendra de porter une réflexion sur le traitement paysager du périmètre de l'OAP.
- Les espaces partagés sont limités à la voirie et à une bande paysagère gérant l'interface entre l'opération et son environnement (espace agricole et résidentiel). Le caractère végétal de ces espaces sera donc privilégié. Les essences végétales seront locales de préférence.
- Les vues sur le grand paysage seront préservées et maximum, les espaces publics seront conçus pour mettre en valeur les perspectives.
- Les espaces libres communs seront plantés et aménagés (éventuellement en aires de jeux). Leur superficie sera adaptée à l'importance de l'opération et à leur situation par rapport aux espaces publics existants.

Volumétrie et implantation des constructions

Hauteur des constructions :

- La hauteur maximale des constructions sera généralement Rez-de-Chaussée + 1 étage + combles aménageables, d'autres hauteurs sont possibles lorsque le schéma le mentionne spécifiquement.

Adaptation au sol :

- Une attention particulière sera apportée à l'adaptation de la construction à la pente (cf. référentiel en annexe du règlement).

Implantation des constructions :

- L'implantation des constructions sera travaillée pour permettre la création de logements économes en énergie. Les orientations au sud seront privilégiées.

	Habitat individuel
Implantation par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou à créer	Au moins une façade des constructions principales sera implantée à l'alignement des voies et emprises publiques ou à une faible distance de celui-ci. Un recul peut être proposé ou imposé en cas de contrainte particulière (forte pente, talus, maintien d'un boisement, …).
Implantation par rapport aux limites séparatives latérales et fond de parcelle	Les constructions peuvent être édifiées en retrait des limites séparatives latérales et de fond de parcelle, implantée sur 1 limite séparative latérale ou implantée sur les 2 limites séparatives latérales. Une attention particulière devra être portée à l'intimité des logements et notamment aux espaces extérieurs (limiter les vues directes)

Ces règles générales d'implantation ne concernent pas :

- Les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- Les annexes qui peuvent s'implanter à l'arrière de la construction principale sans référence à l'alignement.

B. PRINCIPES DE QUALITE ARCHITECTURALE

Les caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère de tous les projets situés sur ce secteur sont déterminées dans le chapitre « ZONE URBAINE : ARTICLE 2.2. QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE DES ESPACES BÂTIS » du règlement écrit, selon le niveau de sensibilité défini pour le secteur et reporté sur le règlement graphique des zones à urbaniser (partie règlementaire du PLUi).

C. PRINCIPES PATRIMONIAUX ET PAYSAGERS

- Les espaces extérieurs et des accès aux logements devront être traités de façon qualitative, en veillant à garantir une cohérence globale à l'échelle de l'opération (les espaces libres de constructions seront maintenus le plus possible en espaces végétalisés).
- Sur les parcelles en limite avec l'espace agricole, des plantations denses et diversifiées formant une haie bocagère, devront être réalisées, afin de composer un écrin végétal entre la zone bâtie et la zone agricole.
- Une attention particulière sera portée sur l'intégration paysagère des constructions.

QUALITE ENVIRONNEMENTALE ET PREVENTION DES RISQUES

A. CONTINUITES ECOLOGIQUES (RESERVOIRS ET CORRIDORS)

- Non concerné

B. GESTION DES EAUX PLUVIALES

- Les eaux pluviales seront collectées et infiltrées par des noues ou des espaces publics ouverts et participant à la qualité paysagère du projet. Le débit de fuite après opération ne saurait être supérieur au débit avant opération.

C. GESTION DES RISQUES ET DES NUISANCES

- Pas de contrainte particulière

D. ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

- Les nouvelles constructions veilleront à prendre en compte les règlementations thermiques en vigueur pour assurer un confort d'habiter. Les logements veilleront à intégrer un espace de vie extérieur (terrasse, jardin, …), exposé à l'Est, au Sud ou à l'Ouest.
- L'éclairage public, s'il est prévu, devra être conçu pour limiter la consommation énergétique. L'installation devra permettre à la fois un changement d'intensité à certaines heures et la possibilité de « couper » un candélabre sur deux.

ORGANISATIONS DES DEPLACEMENTS

A. DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES (Y COMPRIS MODES DOUX)

- Les voies nouvellement créées devront respecter les principes figurant sur le schéma. Ces voies devront être adaptées aux futurs usages. Les impasses seront autorisées de manière temporaire en l'attente de la réalisation complète de la voirie. L'idée à terme sera de créer un bouclage complet avec le réseau existant.

B. BESOINS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

STATIONNEMENT	CONSTRUCTIONS NOUVELLES OU CHANGEMENT DE DESTINATION	Il est exigé 1 place de stationnement au minimum par 50m² de surface de plancher pour l'habitat. Dans le cadre d'opérations d'habitat collectif, il est exigé en plus 1 place visiteur (accessible depuis l'espace public) pour 2 logements.
	CONSTRUCTIONS NEUVES POUR LES LOCAUX ABRITANT BUREAUX, COMMERCES OU ACTIVITES	Pour les locaux abritant des bureaux, des commerces ou des activités, il est imposé 1 place de stationnement : • Par 40m² de surface de vente **pour les commerces** ; • Par 50 m² de surface de plancher **pour les bureaux** ; • Par chambre d'hôtel (non cumulable avec le restaurant) ; • Pour 8 places assises de **restaurant (accessibles depuis la voie publique)**. La règle applicable aux constructions ou établissements non prévues ci-dessus est celle à laquelle ces établissement sont le plus directement assimilables. Dans le cas où un projet comporte plusieurs destinations, il doit satisfaire aux règles fixées pour chacune de ces destinations, au prorata, selon les cas, des surfaces de plancher et/ou du nombre de logements et/ou du nombre de chambres.

RESEAUX

A. EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes, ou à défaut, à toute autre installation d'approvisionnement en eau potable dans les conditions des règles de salubrité en vigueur.

B. ASSAINISSEMENT

Eaux usées

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les milieux naturels et notamment dans les rivières, fossés, égouts d'eaux pluviales ou tout autre milieu récepteur est interdite. Toute construction ou installation devra être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe. En l'absence d'un réseau collectif, les constructions ou installations devront être équipées d'un système d'assainissement autonome conforme aux normes en vigueur. Il doit être conçu de façon à assurer son raccordement au futur réseau collectif lorsque celui-ci n'est pas encore réalisé.

C. ELECTRICITE ET TELECOMMUNICATIONS

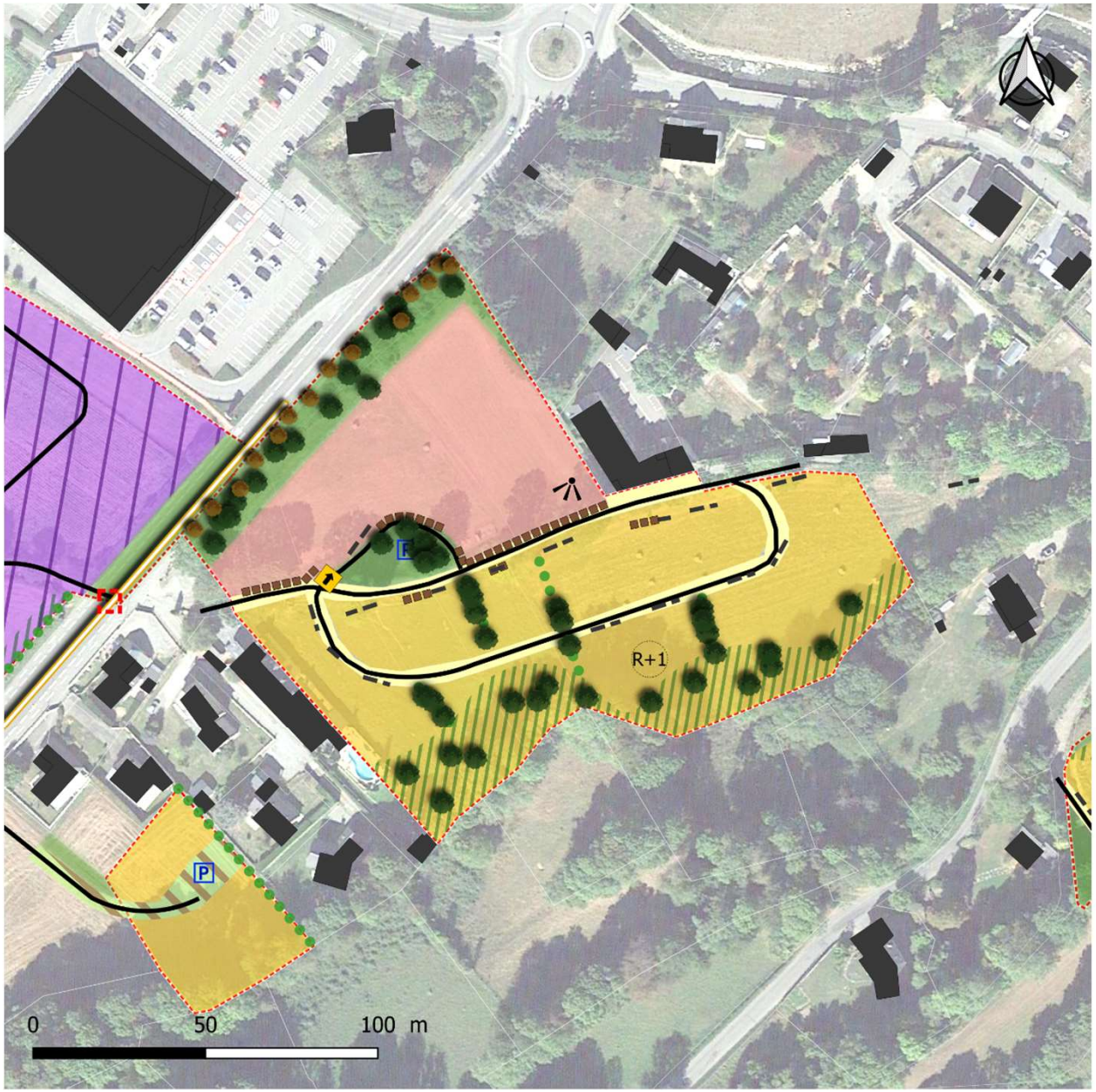
Toute construction qui doit être alimentée en électricité le sera dans des conditions répondant à ses besoins.

Les réseaux et branchement seront idéalement réalisés en souterrain. En cas d'impossibilité, les câbles seront scellés ou encastrés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

BOURISP

CITADIA evenseil ECOTONE recherche et environnement SOliHA SOLIDAIRES POUR L'HABITAT

BOURISP – « Chemin d'Autun »



Bourisp
BOU1 "Chemin d'Autun"

Légende

Périmètre d'OAP

Eléments ponctuels

- Hauteur indicative des bâtiments
- Aire de stationnement public
- Entrée / sortie de voie à sens unique (sens indifférent, cf réglement voirie)
- Eléments végétaux à implanter ou à préserver
- Eléments végétaux implantés en accompagnement de la voirie
- Perspective paysagère à valoriser

Eléments linéaires

- Front bâti
- Haies et espaces de transition paysagère à créer
- Aménagement en pierre (muret, clôtures, soubassement...) à créer ou à préserver
- Voie de desserte locale
- Voie de desserte locale

Eléments surfaciques

- Secteur à dominante d'habitat collectif, densité faible
- Secteur à dominante d'habitat individuel, densité faible
- Espace public et partagé végétal
- Espace public et partagé minéral
- Espace à végétaliser

Source: DGFIP 2018
Réalisation Citadia Conseil, le 02.07.2019

2/ ELEMENTS DE PROGRAMMATION

A. MIXITE FONCTIONNELLE

- Le secteur est à vocation mixte à dominante résidentielle et accueillera préférentiellement des constructions à usage de logement. Il s'agit de conforter un espace à vocation résidentielle, en lien avec le cœur du village.

B. ECHEANCIER D'OUVERTURE A L'URBANISATION

	SECTEUR	
1/ Echéancier	L'échéancier prévisionnel permet une ouverture à l'urbanisation du secteur à court terme, à partir de l'approbation du PLU intercommunal.	
2/ Modalités d'ouverture à l'urbanisation	L'urbanisation du secteur est soumise à une opération d'aménagement d'ensemble portant sur la totalité du secteur.	
3/ Programmation		
Forme urbaine	Habitat individuel pur de faible densité	Habitat collectif
Nbre de lgts	12 à 18	16 à 24
Densité nette	13 à 19 logts/ha	42 à 62 logts/ha

- Il est attendu 26 à 42 logements sur le secteur, soit une densité moyenne de l'ordre de 31 à 48 logements par hectare. Cette densité moyenne s'apprécie à l'échelle globale du secteur (des lots de plus petite taille et offrant un bâti plus resserré pourront être proposés).

C. MIXITE SOCIALE

Non règlementé

QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

A. PRINCIPES D'INSERTION DANS LE TISSU ENVIRONNANT ET ORGANISATION DES CONSTRUCTIONS

Traitement des espaces partagés

- De manière générale, il conviendra de porter une réflexion sur le traitement paysager du périmètre de l'OAP.
- Les espaces partagés sont limités à la voirie et à une bande paysagère gérant l'interface entre l'opération et son environnement (espace agricole et résidentiel). Le caractère végétal de ces espaces sera donc privilégié. Les essences végétales seront locales de préférence.
- Les vues sur le grand paysage seront préservées et maximum, les espaces publics seront conçus pour mettre en valeur les perspectives.
- Les espaces libres communs seront plantés et aménagés (éventuellement en aires de jeux). Leur superficie sera adaptée à l'importance de l'opération et à leur situation par rapport aux espaces publics existants.

Volumétrie et implantation des constructions

Hauteur des constructions :

- La hauteur maximale des constructions sera généralement Rez-de-Chaussée + 1 étage + combles aménageables, d'autres hauteurs sont possibles lorsque le schéma le mentionne spécifiquement.

Adaptation au sol :

- Une attention particulière sera apportée à l'adaptation de la construction à la pente (cf. référentiel en annexe du règlement).

Implantation des constructions :

- L'implantation des constructions sera travaillée pour permettre la création de logements économes en énergie. Les orientations au sud seront privilégiées.

	Habitat individuel
Implantation par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou à créer	Au moins une façade des constructions principales sera implantée à l'alignement des voies et emprises publiques ou à une faible distance de celui-ci. Un recul peut être proposé ou imposé en cas de contrainte particulière (forte pente, talus, maintien d'un boisement, …).
Implantation par rapport aux limites séparatives latérales et fond de parcelle	Les constructions peuvent être édifiées en retrait des limites séparatives latérales et de fond de parcelle, implantée sur 1 limite séparative latérale ou implantée sur les 2 limites séparatives latérales. Une attention particulière devra être portée à l'intimité des logements et notamment aux espaces extérieurs (limiter les vues directes)

Ces règles générales d'implantation ne concernent pas :

- Les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- Les annexes qui peuvent s'implanter à l'arrière de la construction principale sans référence à l'alignement.

B. PRINCIPES DE QUALITE ARCHITECTURALE

Les caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère de tous les projets situés sur ce secteur sont déterminées dans le chapitre « ZONE URBAINE : ARTICLE 2.2. QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE DES ESPACES BÂTIS » du règlement écrit, selon le niveau de sensibilité défini pour le secteur et reporté sur le règlement graphique des zones à urbaniser (partie règlementaire du PLUi).

C. PRINCIPES PATRIMONIAUX ET PAYSAGERS

- Les espaces extérieurs et des accès aux logements devront être traités de façon qualitative, en veillant à garantir une cohérence globale à l'échelle de l'opération (les espaces libres de constructions seront maintenus le plus possible en espaces végétalisés).
- Sur les parcelles en limite avec l'espace agricole, des plantations denses et diversifiées formant une haie bocagère, devront être réalisées, afin de composer un écrin végétal entre la zone bâtie et la zone agricole.
- Une attention particulière sera portée sur l'intégration paysagère des constructions.

QUALITE ENVIRONNEMENTALE ET PREVENTION DES RISQUES

A. CONTINUITES ECOLOGIQUES (RESERVOIRS ET CORRIDORS)

- Non concerné

B. GESTION DES EAUX PLUVIALES

- Les eaux pluviales seront collectées et infiltrées par des noues ou des espaces publics ouverts et participant à la qualité paysagère du projet. Le débit de fuite après opération ne saurait être supérieur au débit avant opération.

C. GESTION DES RISQUES ET DES NUISANCES

- Pas de contrainte particulière

D. ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

- Les nouvelles constructions veilleront à prendre en compte les règlementations thermiques en vigueur pour assurer un confort d'habiter. Les logements veilleront à intégrer un espace de vie extérieur (terrasse, jardin, …), exposé à l'Est, au Sud ou à l'Ouest.
- L'éclairage public, s'il est prévu, devra être conçu pour limiter la consommation énergétique. L'installation devra permettre à la fois un changement d'intensité à certaines heures et la possibilité de « couper » un candélabre sur deux.

ORGANISATIONS DES DEPLACEMENTS

A. DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES (Y COMPRIS MODES DOUX)

- Les voies nouvellement créées devront respecter les principes figurant sur le schéma. Ces voies devront être adaptées aux futurs usages. Les impasses seront autorisées de manière temporaire en l'attente de la réalisation complète de la voirie. L'idée à terme sera de créer un bouclage complet avec le réseau existant.

B. BESOINS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

STATIONNEMENT	CONSTRUCTIONS NOUVELLES OU CHANGEMENT DE DESTINATION	Il est exigé 1 place de stationnement au minimum par 50m² de surface de plancher pour l'habitat. Dans le cadre d'opérations d'habitat collectif, il est exigé en plus 1 place visiteur (accessible depuis l'espace public) pour 2 logements.
	CONSTRUCTIONS NEUVES POUR LES LOCAUX ABRITANT BUREAUX, COMMERCES OU ACTIVITES	Pour les locaux abritant des bureaux, des commerces ou des activités, il est imposé 1 place de stationnement : • Par 40m² de surface de vente **pour les commerces** ; • Par 50 m² de surface de plancher **pour les bureaux** ; • Par chambre d'hôtel (non cumulable avec le restaurant) ; • Pour 8 places assises de **restaurant (accessibles depuis la voie publique)**. La règle applicable aux constructions ou établissements non prévues ci-dessus est celle à laquelle ces établissement sont le plus directement assimilables. Dans le cas où un projet comporte plusieurs destinations, il doit satisfaire aux règles fixées pour chacune de ces destinations, au prorata, selon les cas, des surfaces de plancher et/ou du nombre de logements et/ou du nombre de chambres.

RESEAUX

A. EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes, ou à défaut, à toute autre installation d'approvisionnement en eau potable dans les conditions des règles de salubrité en vigueur.

B. ASSAINISSEMENT

Eaux usées

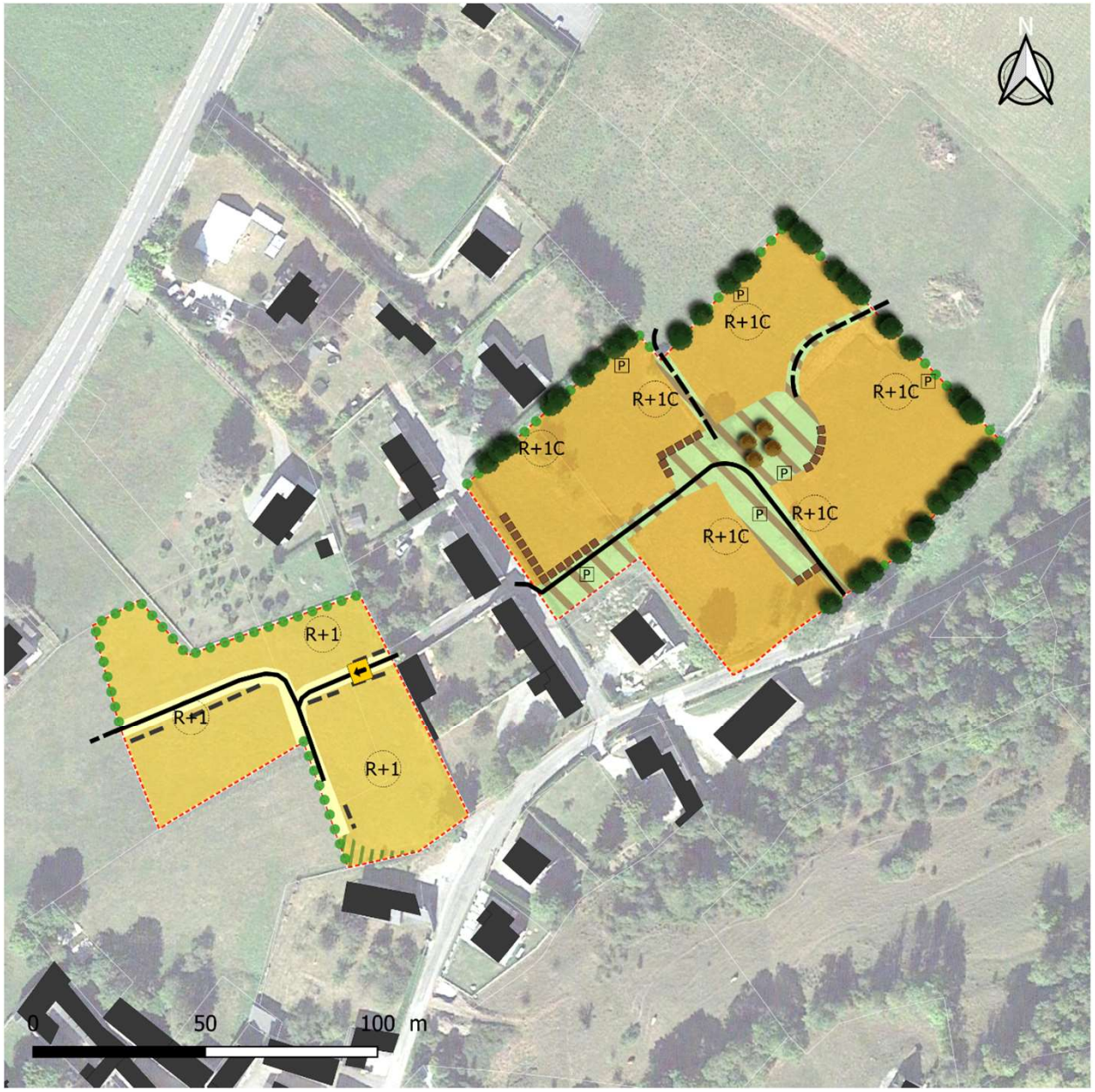
L'évacuation des eaux usées non traitées dans les milieux naturels et notamment dans les rivières, fossés, égouts d'eaux pluviales ou tout autre milieu récepteur est interdite. Toute construction ou installation devra être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe. En l'absence d'un réseau collectif, les constructions ou installations devront être équipées d'un système d'assainissement autonome conforme aux normes en vigueur. Il doit être conçu de façon à assurer son raccordement au futur réseau collectif lorsque celui-ci n'est pas encore réalisé.

C. ELECTRICITE ET TELECOMMUNICATIONS

Toute construction qui doit être alimentée en électricité le sera dans des conditions répondant à ses besoins.

Les réseaux et branchement seront idéalement réalisés en souterrain. En cas d'impossibilité, les câbles seront scellés ou encastrés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

BOURISP – « Lalanne »



Bourisp
BOU3 "Lalanne"

Légende

Périmètre d'OAP

Eléments ponctuels

Hauteur indicative des bâtiments

Aire de stationnement privé

Entrée / sortie de voie à sens unique (sens indifférent, cf réglement voirie)

Eléments végétaux à implanter ou à préserver

Eléments végétaux implantés en accompagnement de la voirie

Eléments linéaires

Front bâti

Haies et espaces de transition paysagère à créer

Aménagement en pierre (muret, clôtures, soubassement...) à créer ou à préserver

Voie de desserte locale

Voie de desserte locale

Voie de desserte locale à long terme

Eléments surfaciques

Secteur à dominante d'habitat individuel, densité faible

Secteur à dominante d'habitat individuel, densité moyenne

Espace public et partagé minéral

Espace public et partagé mixte

Espace à végétaliser

Source: DGFIP 2018
Réalisation Citadia Conseil, le 02.07.2019

2/ ELEMENTS DE PROGRAMMATION

A. MIXITE FONCTIONNELLE

- Le secteur est à vocation mixte à dominante résidentielle et accueillera préférentiellement des constructions à usage de logement. Il s'agit de conforter un espace à vocation résidentielle, en lien avec le cœur du village.

B. ECHEANCIER D'OUVERTURE A L'URBANISATION

	SECTEUR	
	A	**B**
1/ Echéancier	L'échéancier prévisionnel permet une ouverture à l'urbanisation du secteur à court terme, à partir de l'approbation du PLU intercommunal.	
2/ Modalités d'ouverture à l'urbanisation	L'urbanisation du secteur est soumise à une opération d'aménagement d'ensemble portant sur la totalité de chaque secteur.	
3/ Programmation		
Forme urbaine	Habitat individuel pur de faible densité	Habitat individuel groupé de moyenne densité
Nbre de lgts	7 à 13	30 à 36
Densité nette	17 à 31 logts/ha	35 à 42 logts/ha

- Il est attendu 37 à 49 logements sur les deux secteurs, soit une densité moyenne de l'ordre de 30 à 40 logements par hectare. Cette densité moyenne s'apprécie à l'échelle globale du secteur (des lots de plus petite taille et offrant un bâti plus resserré pourront être proposés).

C. MIXITE SOCIALE

Non règlementé

QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

A. PRINCIPES D'INSERTION DANS LE TISSU ENVIRONNANT ET ORGANISATION DES CONSTRUCTIONS

Traitement des espaces partagés

- De manière générale, il conviendra de porter une réflexion sur le traitement paysager du périmètre de l'OAP.
- Les espaces partagés sont limités à la voirie et à une bande paysagère gérant l'interface entre l'opération et son environnement (espace agricole et résidentiel). Le caractère végétal de ces espaces sera donc privilégié. Les essences végétales seront locales de préférence.
- Les vues sur le grand paysage seront préservées et maximum, les espaces publics seront conçus pour mettre en valeur les perspectives.
- Les espaces libres communs seront plantés et aménagés (éventuellement en aires de jeux). Leur superficie sera adaptée à l'importance de l'opération et à leur situation par rapport aux espaces publics existants.

Volumétrie et implantation des constructions

Hauteur des constructions :

- La hauteur maximale des constructions sera généralement Rez-de-Chaussée + 1 étage + combles aménageables, d'autres hauteurs sont possibles lorsque le schéma le mentionne spécifiquement.

Adaptation au sol :

- Une attention particulière sera apportée à l'adaptation de la construction à la pente (cf. référentiel en annexe du règlement).

Implantation des constructions :

- L'implantation des constructions sera travaillée pour permettre la création de logements économes en énergie. Les orientations au sud seront privilégiées.

	Habitat individuel
Implantation par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou à créer	Au moins une façade des constructions principales sera implantée à l'alignement des voies et emprises publiques ou à une faible distance de celui-ci. Un recul peut être proposé ou imposé en cas de contrainte particulière (forte pente, talus, maintien d'un boisement, …).
Implantation par rapport aux limites séparatives latérales et fond de parcelle	Les constructions peuvent être édifiées en retrait des limites séparatives latérales et de fond de parcelle, implantée sur 1 limite séparative latérale ou implantée sur les 2 limites séparatives latérales. Une attention particulière devra être portée à l'intimité des logements et notamment aux espaces extérieurs (limiter les vues directes)

Ces règles générales d'implantation ne concernent pas :

- Les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- Les annexes qui peuvent s'implanter à l'arrière de la construction principale sans référence à l'alignement.

B. PRINCIPES DE QUALITE ARCHITECTURALE

Les caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère de tous les projets situés sur ce secteur sont déterminées dans le chapitre « ZONE URBAINE : ARTICLE 2.2. QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE DES ESPACES BÂTIS » du règlement écrit, selon le niveau de sensibilité défini pour le secteur et reporté sur le règlement graphique des zones à urbaniser (partie règlementaire du PLUi).

C. PRINCIPES PATRIMONIAUX ET PAYSAGERS

- Les espaces extérieurs et des accès aux logements devront être traités de façon qualitative, en veillant à garantir une cohérence globale à l'échelle de l'opération (les espaces libres de constructions seront maintenus le plus possible en espaces végétalisés).
- Sur les parcelles en limite avec l'espace agricole, des plantations denses et diversifiées formant une haie bocagère, devront être réalisées, afin de composer un écrin végétal entre la zone bâtie et la zone agricole.
- Une attention particulière sera portée sur l'intégration paysagère des constructions.

QUALITE ENVIRONNEMENTALE ET PREVENTION DES RISQUES

A. CONTINUITES ECOLOGIQUES (RESERVOIRS ET CORRIDORS)

- Non concerné

B. GESTION DES EAUX PLUVIALES

- Les eaux pluviales seront collectées et infiltrées par des noues ou des espaces publics ouverts et participant à la qualité paysagère du projet. Le débit de fuite après opération ne saurait être supérieur au débit avant opération.

C. GESTION DES RISQUES ET DES NUISANCES

- Pas de contrainte particulière

D. ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

- Les nouvelles constructions veilleront à prendre en compte les règlementations thermiques en vigueur pour assurer un confort d'habiter. Les logements veilleront à intégrer un espace de vie extérieur (terrasse, jardin, …), exposé à l'Est, au Sud ou à l'Ouest.
- L'éclairage public, s'il est prévu, devra être conçu pour limiter la consommation énergétique. L'installation devra permettre à la fois un changement d'intensité à certaines heures et la possibilité de « couper » un candélabre sur deux.

ORGANISATIONS DES DEPLACEMENTS

A. DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES (Y COMPRIS MODES DOUX)

- Les voies nouvellement créées devront respecter les principes figurant sur le schéma. Ces voies devront être adaptées aux futurs usages. Les impasses seront autorisées de manière temporaire en l'attente de la réalisation complète de la voirie. L'idée à terme sera de créer un bouclage complet avec le réseau existant.

B. BESOINS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

STATIONNEMENT	CONSTRUCTIONS NOUVELLES OU CHANGEMENT DE DESTINATION	Il est exigé 1 place de stationnement au minimum par 50m² de surface de plancher pour l'habitat. Dans le cadre d'opérations d'habitat collectif, il est exigé en plus 1 place visiteur (accessible depuis l'espace public) pour 2 logements.
	CONSTRUCTIONS NEUVES POUR LES LOCAUX ABRITANT BUREAUX, COMMERCES OU ACTIVITES	Pour les locaux abritant des bureaux, des commerces ou des activités, il est imposé 1 place de stationnement : • Par 40m² de surface de vente **pour les commerces** ; • Par 50 m² de surface de plancher **pour les bureaux** ; • Par chambre d'hôtel (non cumulable avec le restaurant) ; • Pour 8 places assises de **restaurant (accessibles depuis la voie publique)**. La règle applicable aux constructions ou établissements non prévues ci-dessus est celle à laquelle ces établissement sont le plus directement assimilables. Dans le cas où un projet comporte plusieurs destinations, il doit satisfaire aux règles fixées pour chacune de ces destinations, au prorata, selon les cas, des surfaces de plancher et/ou du nombre de logements et/ou du nombre de chambres.

RESEAUX

A. EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes, ou à défaut, à toute autre installation d'approvisionnement en eau potable dans les conditions des règles de salubrité en vigueur.

B. ASSAINISSEMENT

Eaux usées

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les milieux naturels et notamment dans les rivières, fossés, égouts d'eaux pluviales ou tout autre milieu récepteur est interdite. Toute construction ou installation devra être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe. En l'absence d'un réseau collectif, les constructions ou installations devront être équipées d'un système d'assainissement autonome conforme aux normes en vigueur. Il doit être conçu de façon à assurer son raccordement au futur réseau collectif lorsque celui-ci n'est pas encore réalisé.

C. ELECTRICITE ET TELECOMMUNICATIONS

Toute construction qui doit être alimentée en électricité le sera dans des conditions répondant à ses besoins.

Les réseaux et branchement seront idéalement réalisés en souterrain. En cas d'impossibilité, les câbles seront scellés ou encastrés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

BOURISP – «Subergaret »

Bourisp
BOU2 "Subergaret"

Légende

Périmètre d'OAP

Eléments ponctuels

Hauteur indicative des bâtiments

Aire de stationnement public

Eléments végétaux à implanter ou à préserver

Eléments linéaires

Front bâti

Aménagement en pierre (muret, clôtures, soubassement…) à créer ou à préserver

Voie de desserte locale

Eléments surfaciques

Secteur à dominante d'habitat individuel, densité faible

Espace public et partagé végétal

Espace public et partagé minéral

Espace à végétaliser

Source: DGFIP 2018
Réalisation Citadia Conseil, le 02.07.2019

2/ ELEMENTS DE PROGRAMMATION

A. MIXITE FONCTIONNELLE

- Le secteur est à vocation mixte à dominante résidentielle et accueillera préférentiellement des constructions à usage de logement. Il s'agit de conforter un espace à vocation résidentielle, en lien avec le cœur du village.

B. ECHEANCIER D'OUVERTURE A L'URBANISATION

	SECTEUR
1/ Echéancier	L'échéancier prévisionnel permet une ouverture à l'urbanisation du secteur à court terme, à partir de l'approbation du PLU intercommunal.
2/ Modalités d'ouverture à l'urbanisation	Les constructions sont autorisées au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par la présente OAP.
3/ Programmation	
Forme urbaine	Habitat individuel pur de faible densité
Nbre de lgts	3 à 7
Densité nette	12 à 27 logts/ha

- Il est attendu 3 à 7 logements sur le secteur, soit une densité moyenne de l'ordre de 12 à 27 logements par hectare. Cette densité moyenne s'apprécie à l'échelle globale du secteur (des lots de plus petite taille et offrant un bâti plus resserré pourront être proposés).

C. MIXITE SOCIALE

Non règlementé

QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

A. PRINCIPES D'INSERTION DANS LE TISSU ENVIRONNANT ET ORGANISATION DES CONSTRUCTIONS

Traitement des espaces partagés

- De manière générale, il conviendra de porter une réflexion sur le traitement paysager du périmètre de l'OAP.
- Les espaces partagés sont limités à la voirie et à une bande paysagère gérant l'interface entre l'opération et son environnement (espace agricole et résidentiel). Le caractère végétal de ces espaces sera donc privilégié. Les essences végétales seront locales de préférence.
- Les vues sur le grand paysage seront préservées et maximum, les espaces publics seront conçus pour mettre en valeur les perspectives.
- Les espaces libres communs seront plantés et aménagés (éventuellement en aires de jeux). Leur superficie sera adaptée à l'importance de l'opération et à leur situation par rapport aux espaces publics existants.

Volumétrie et implantation des constructions

Hauteur des constructions :

- La hauteur maximale des constructions sera généralement Rez-de-Chaussée + 1 étage + combles aménageables, d'autres hauteurs sont possibles lorsque le schéma le mentionne spécifiquement.

Adaptation au sol :

- Une attention particulière sera apportée à l'adaptation de la construction à la pente (cf. référentiel en annexe du règlement).

Implantation des constructions :

- L'implantation des constructions sera travaillée pour permettre la création de logements économes en énergie. Les orientations au sud seront privilégiées.

	Habitat individuel
Implantation par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou à créer	Au moins une façade des constructions principales sera implantée à l'alignement des voies et emprises publiques ou à une faible distance de celui-ci. Un recul peut être proposé ou imposé en cas de contrainte particulière (forte pente, talus, maintien d'un boisement, …).
Implantation par rapport aux limites séparatives latérales et fond de parcelle	Les constructions peuvent être édifiées en retrait des limites séparatives latérales et de fond de parcelle, implantée sur 1 limite séparative latérale ou implantée sur les 2 limites séparatives latérales. Une attention particulière devra être portée à l'intimité des logements et notamment aux espaces extérieurs (limiter les vues directes)

Ces règles générales d'implantation ne concernent pas :

- Les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- Les annexes qui peuvent s'implanter à l'arrière de la construction principale sans référence à l'alignement.

B. PRINCIPES DE QUALITE ARCHITECTURALE

Les caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère de tous les projets situés sur ce secteur sont déterminées dans le chapitre « ZONE URBAINE : ARTICLE 2.2. QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE DES ESPACES BÂTIS » du règlement écrit, selon le niveau de sensibilité défini pour le secteur et reporté sur le règlement graphique des zones à urbaniser (partie règlementaire du PLUi).

C. PRINCIPES PATRIMONIAUX ET PAYSAGERS

- Les espaces extérieurs et des accès aux logements devront être traités de façon qualitative, en veillant à garantir une cohérence globale à l'échelle de l'opération (les espaces libres de constructions seront maintenus le plus possible en espaces végétalisés).
- Sur les parcelles en limite avec l'espace agricole, des plantations denses et diversifiées formant une haie bocagère, devront être réalisées, afin de composer un écrin végétal entre la zone bâtie et la zone agricole.
- Une attention particulière sera portée sur l'intégration paysagère des constructions.

QUALITE ENVIRONNEMENTALE ET PREVENTION DES RISQUES

A. CONTINUITES ECOLOGIQUES (RESERVOIRS ET CORRIDORS)

- Non concerné

B. GESTION DES EAUX PLUVIALES

- Les eaux pluviales seront collectées et infiltrées par des noues ou des espaces publics ouverts et participant à la qualité paysagère du projet. Le débit de fuite après opération ne saurait être supérieur au débit avant opération.

C. GESTION DES RISQUES ET DES NUISANCES

- Pas de contrainte particulière

D. ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

- Les nouvelles constructions veilleront à prendre en compte les règlementations thermiques en vigueur pour assurer un confort d'habiter. Les logements veilleront à intégrer un espace de vie extérieur (terrasse, jardin, …), exposé à l'Est, au Sud ou à l'Ouest.
- L'éclairage public, s'il est prévu, devra être conçu pour limiter la consommation énergétique. L'installation devra permettre à la fois un changement d'intensité à certaines heures et la possibilité de « couper » un candélabre sur deux.

ORGANISATIONS DES DEPLACEMENTS

A. DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES (Y COMPRIS MODES DOUX)

- Les voies nouvellement créées devront respecter les principes figurant sur le schéma. Ces voies devront être adaptées aux futurs usages. Les impasses seront autorisées de manière temporaire en l'attente de la réalisation complète de la voirie. L'idée à terme sera de créer un bouclage complet avec le réseau existant.

B. BESOINS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

STATIONNEMENT	CONSTRUCTIONS NOUVELLES OU CHANGEMENT DE DESTINATION	Il est exigé 1 place de stationnement au minimum par 50m² de surface de plancher pour l'habitat. Dans le cadre d'opérations d'habitat collectif, il est exigé en plus 1 place visiteur (accessible depuis l'espace public) pour 2 logements.
	CONSTRUCTIONS NEUVES POUR LES LOCAUX ABRITANT BUREAUX, COMMERCES OU ACTIVITES	Pour les locaux abritant des bureaux, des commerces ou des activités, il est imposé 1 place de stationnement : • Par 40m² de surface de vente **pour les commerces** ; • Par 50 m² de surface de plancher **pour les bureaux** ; • Par chambre d'hôtel (non cumulable avec le restaurant) ; • Pour 8 places assises de **restaurant (accessibles depuis la voie publique)**. La règle applicable aux constructions ou établissements non prévues ci-dessus est celle à laquelle ces établissement sont le plus directement assimilables. Dans le cas où un projet comporte plusieurs destinations, il doit satisfaire aux règles fixées pour chacune de ces destinations, au prorata, selon les cas, des surfaces de plancher et/ou du nombre de logements et/ou du nombre de chambres.

RESEAUX

A. EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes, ou à défaut, à toute autre installation d'approvisionnement en eau potable dans les conditions des règles de salubrité en vigueur.

B. ASSAINISSEMENT

Eaux usées

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les milieux naturels et notamment dans les rivières, fossés, égouts d'eaux pluviales ou tout autre milieu récepteur est interdite. Toute construction ou installation devra être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe. En l'absence d'un réseau collectif, les constructions ou installations devront être équipées d'un système d'assainissement autonome conforme aux normes en vigueur. Il doit être conçu de façon à assurer son raccordement au futur réseau collectif lorsque celui-ci n'est pas encore réalisé.

C. ELECTRICITE ET TELECOMMUNICATIONS

Toute construction qui doit être alimentée en électricité le sera dans des conditions répondant à ses besoins.

Les réseaux et branchement seront idéalement réalisés en souterrain. En cas d'impossibilité, les câbles seront scellés ou encastrés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

BOURISP – « Bie du Nougaro »

Bourisp
BOU4 "Bie du Nougaro"

Légende

Périmètre d'OAP

Eléments ponctuels

P Aire de stationnement public

Eléments linéaires

Haies et espaces de transition paysagère à créer

Voie de desserte locale

Eléments surfaciques

Secteur à dominante d'habitat individuel, densité faible

Espace public et partagé végétal

Espace public et partagé mixte

Source: DGFIP 2018
Réalisation Citadia Conseil, le 02.07.2019

2/ ELEMENTS DE PROGRAMMATION

A. MIXITE FONCTIONNELLE

- Le secteur est à vocation mixte à dominante résidentielle et accueillera préférentiellement des constructions à usage de logement. Il s'agit de conforter un espace à vocation résidentielle, en lien avec le cœur du village.

B. ECHEANCIER D'OUVERTURE A L'URBANISATION

	SECTEUR
1/ Echéancier	L'échéancier prévisionnel permet une ouverture à l'urbanisation du secteur à court terme, à partir de l'approbation du PLU intercommunal.
2/ Modalités d'ouverture à l'urbanisation	Les constructions sont autorisées au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par la présente OAP.
3/ Programmation	
Forme urbaine	Habitat individuel groupé de moyenne densité
Nbre de lgts	2 à 4
Densité nette	12 à 24 logts/ha

- Il est attendu 2 à 4 logements sur le secteur, soit une densité moyenne de l'ordre de 12 à 24 logements par hectare. Cette densité moyenne s'apprécie à l'échelle globale du secteur (des lots de plus petite taille et offrant un bâti plus resserré pourront être proposés).

C. MIXITE SOCIALE

Non règlementé

QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

A. PRINCIPES D'INSERTION DANS LE TISSU ENVIRONNANT ET ORGANISATION DES CONSTRUCTIONS

Traitement des espaces partagés

- De manière générale, il conviendra de porter une réflexion sur le traitement paysager du périmètre de l'OAP.
- Les espaces partagés sont limités à la voirie et à une bande paysagère gérant l'interface entre l'opération et son environnement (espace agricole et résidentiel). Le caractère végétal de ces espaces sera donc privilégié. Les essences végétales seront locales de préférence.
- Les vues sur le grand paysage seront préservées et maximum, les espaces publics seront conçus pour mettre en valeur les perspectives.
- Les espaces libres communs seront plantés et aménagés (éventuellement en aires de jeux). Leur superficie sera adaptée à l'importance de l'opération et à leur situation par rapport aux espaces publics existants.

Volumétrie et implantation des constructions

Hauteur des constructions :

- La hauteur maximale des constructions sera généralement Rez-de-Chaussée + 1 étage + combles aménageables, d'autres hauteurs sont possibles lorsque le schéma le mentionne spécifiquement.

Adaptation au sol :

- Une attention particulière sera apportée à l'adaptation de la construction à la pente (cf. référentiel en annexe du règlement).

Implantation des constructions :

- L'implantation des constructions sera travaillée pour permettre la création de logements économes en énergie. Les orientations au sud seront privilégiées.

	Habitat individuel
Implantation par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou à créer	Au moins une façade des constructions principales sera implantée à l'alignement des voies et emprises publiques ou à une faible distance de celui-ci. Un recul peut être proposé ou imposé en cas de contrainte particulière (forte pente, talus, maintien d'un boisement, …).
Implantation par rapport aux limites séparatives latérales et fond de parcelle	Les constructions peuvent être édifiées en retrait des limites séparatives latérales et de fond de parcelle, implantée sur 1 limite séparative latérale ou implantée sur les 2 limites séparatives latérales. Une attention particulière devra être portée à l'intimité des logements et notamment aux espaces extérieurs (limiter les vues directes)

Ces règles générales d'implantation ne concernent pas :

- Les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- Les annexes qui peuvent s'implanter à l'arrière de la construction principale sans référence à l'alignement.

B. PRINCIPES DE QUALITE ARCHITECTURALE

Les caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère de tous les projets situés sur ce secteur sont déterminées dans le chapitre « ZONE URBAINE : ARTICLE 2.2. QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE DES ESPACES BÂTIS » du règlement écrit, selon le niveau de sensibilité défini pour le secteur et reporté sur le règlement graphique des zones à urbaniser (partie règlementaire du PLUi).

C. PRINCIPES PATRIMONIAUX ET PAYSAGERS

- Les espaces extérieurs et des accès aux logements devront être traités de façon qualitative, en veillant à garantir une cohérence globale à l'échelle de l'opération (les espaces libres de constructions seront maintenus le plus possible en espaces végétalisés).
- Sur les parcelles en limite avec l'espace agricole, des plantations denses et diversifiées formant une haie bocagère, devront être réalisées, afin de composer un écrin végétal entre la zone bâtie et la zone agricole.
- Une attention particulière sera portée sur l'intégration paysagère des constructions.

QUALITE ENVIRONNEMENTALE ET PREVENTION DES RISQUES

A. CONTINUITES ECOLOGIQUES (RESERVOIRS ET CORRIDORS)

- Non concerné

B. GESTION DES EAUX PLUVIALES

- Les eaux pluviales seront collectées et infiltrées par des noues ou des espaces publics ouverts et participant à la qualité paysagère du projet. Le débit de fuite après opération ne saurait être supérieur au débit avant opération.

C. GESTION DES RISQUES ET DES NUISANCES

- Pas de contrainte particulière

D. ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

- Les nouvelles constructions veilleront à prendre en compte les règlementations thermiques en vigueur pour assurer un confort d'habiter. Les logements veilleront à intégrer un espace de vie extérieur (terrasse, jardin, …), exposé à l'Est, au Sud ou à l'Ouest.
- L'éclairage public, s'il est prévu, devra être conçu pour limiter la consommation énergétique. L'installation devra permettre à la fois un changement d'intensité à certaines heures et la possibilité de « couper » un candélabre sur deux.

ORGANISATIONS DES DEPLACEMENTS

A. DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES (Y COMPRIS MODES DOUX)

- Les voies nouvellement créées devront respecter les principes figurant sur le schéma. Ces voies devront être adaptées aux futurs usages. Les impasses seront autorisées de manière temporaire en l'attente de la réalisation complète de la voirie. L'idée à terme sera de créer un bouclage complet avec le réseau existant.

B. BESOINS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

STATIONNEMENT	CONSTRUCTIONS NOUVELLES OU CHANGEMENT DE DESTINATION	Il est exigé 1 place de stationnement au minimum par 50m² de surface de plancher pour l'habitat. Dans le cadre d'opérations d'habitat collectif, il est exigé en plus 1 place visiteur (accessible depuis l'espace public) pour 2 logements.
	CONSTRUCTIONS NEUVES POUR LES LOCAUX ABRITANT BUREAUX, COMMERCES OU ACTIVITES	Pour les locaux abritant des bureaux, des commerces ou des activités, il est imposé 1 place de stationnement : • Par 40m² de surface de vente **pour les commerces** ; • Par 50 m² de surface de plancher **pour les bureaux** ; • Par chambre d'hôtel (non cumulable avec le restaurant) ; • Pour 8 places assises de **restaurant (accessibles depuis la voie publique)**. La règle applicable aux constructions ou établissements non prévues ci-dessus est celle à laquelle ces établissement sont le plus directement assimilables. Dans le cas où un projet comporte plusieurs destinations, il doit satisfaire aux règles fixées pour chacune de ces destinations, au prorata, selon les cas, des surfaces de plancher et/ou du nombre de logements et/ou du nombre de chambres.

RESEAUX

A. EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes, ou à défaut, à toute autre installation d'approvisionnement en eau potable dans les conditions des règles de salubrité en vigueur.

B. ASSAINISSEMENT

Eaux usées

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les milieux naturels et notamment dans les rivières, fossés, égouts d'eaux pluviales ou tout autre milieu récepteur est interdite. Toute construction ou installation devra être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe. En l'absence d'un réseau collectif, les constructions ou installations devront être équipées d'un système d'assainissement autonome conforme aux normes en vigueur. Il doit être conçu de façon à assurer son raccordement au futur réseau collectif lorsque celui-ci n'est pas encore réalisé.

C. ELECTRICITE ET TELECOMMUNICATIONS

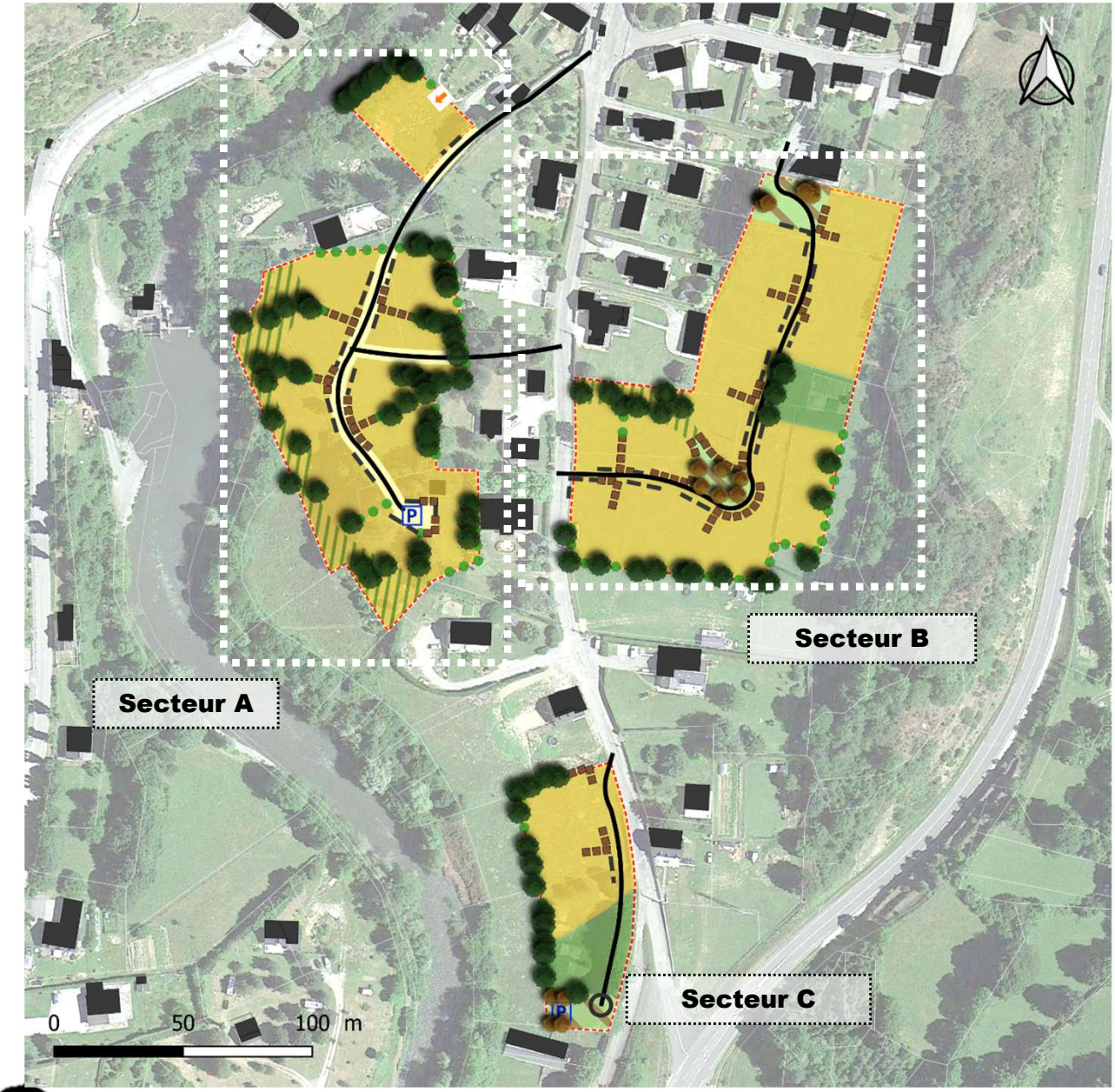
Toute construction qui doit être alimentée en électricité le sera dans des conditions répondant à ses besoins.

Les réseaux et branchement seront idéalement réalisés en souterrain. En cas d'impossibilité, les câbles seront scellés ou encastrés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

CADÉAC

CITADIA evenseil ECOTONE recherche et environnement SOLiHA SOLIDAIRES POUR L'HABITAT

CADÉAC – « Chemin du Camin Bleih »



Cadéac
CAD1 "Chemin du Camin Bleih"

Légende

Périmètre d'OAP

Eléments ponctuels
- Aire de retournement
- Aire de stationnement public
- Eléments végétaux à implanter ou à préserver
- Eléments végétaux implantés en accompagnement de la voirie
- Mutualisation des entrées et accés

Eléments linéaires
- Front bâti
- Haies et espaces de transition paysagère à créer
- Aménagement en pierre (muret, clôtures, soubassement…) à créer ou à préserver
- Voie de desserte locale

Eléments surfaciques
- Secteur à dominante d'habitat individuel, densité faible
- Espace public et partagé végétal
- Espace public et partagé minéral
- Espace public et partagé mixte
- Espace à végétaliser

Source: DGFIP 2018
Réalisation Citadia Conseil, le 02.07.2019

2/ ELEMENTS DE PROGRAMMATION

A. MIXITE FONCTIONNELLE

- Le secteur est à vocation mixte à dominante résidentielle et accueillera préférentiellement des constructions à usage de logement. Il s'agit de conforter un espace à vocation résidentielle, en lien avec le cœur du village.
- Les constructions à usage économique ne sont autorisées que si elles sont cohérentes et compatibles avec la vocation résidentielle (commerces, services de proximité, …)

B. ECHEANCIER D'OUVERTURE A L'URBANISATION

	SECTEUR A	SECTEUR B	SECTEUR C
1/ Echéancier	L'échéancier prévisionnel permet une ouverture à l'urbanisation du secteur à court terme, à partir de l'approbation du PLU intercommunal.		
2/ Modalités d'ouverture à l'urbanisation	Les constructions sont autorisées au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par la présente OAP.		
3/ Programmation			
Forme urbaine	Habitat individuel pur de faible densité		
Nbre de lgts	10 à 15	12 à 17	1 à 3
Densité nette	10 à 15	13 à 19	5 à 14

- Il est attendu 23 à 35 logements sur les trois secteurs, soit une densité moyenne de l'ordre de 11 à 16 logements par hectare. Cette densité moyenne s'apprécie à l'échelle globale des secteurs (des lots de plus petite taille et offrant un bâti plus resserré pourront être proposés).
- Un habitat individuel est préférentiellement attendu en lien avec le schéma d'aménagement. Néanmoins, cela n'interdit pas ponctuellement de l'habitat individuel groupé.

C. MIXITE SOCIALE

Non règlementé

QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

A. PRINCIPES D'INSERTION DANS LE TISSU ENVIRONNANT ET ORGANISATION DES CONSTRUCTIONS

Traitement des espaces partagés

- De manière générale, il conviendra de porter une réflexion sur le traitement paysager du périmètre de l'OAP.
- Les espaces partagés sont limités à la voirie et à une bande paysagère gérant l'interface entre l'opération et son environnement (espace agricole et résidentiel). Le caractère végétal de ces espaces sera donc privilégié. Les essences végétales seront locales de préférence.
- Les vues sur le grand paysage seront préservées et maximum, les espaces publics seront conçus pour mettre en valeur les perspectives.
- Les espaces libres communs seront plantés et aménagés (éventuellement en aires de jeux). Leur superficie sera adaptée à l'importance de l'opération et à leur situation par rapport aux espaces publics existants.

Volumétrie et implantation des constructions

Hauteur des constructions :

- La hauteur maximale des constructions sera généralement Rez-de-Chaussée + 1 étage + combles aménageables, d'autres hauteurs sont possibles lorsque le schéma le mentionne spécifiquement.

Adaptation au sol :

- Une attention particulière sera apportée à l'adaptation de la construction à la pente (cf. référentiel en annexe du règlement).

Implantation des constructions :

- L'implantation des constructions sera travaillée pour permettre la création de logements économes en énergie. Les orientations au sud seront privilégiées.

	Habitat individuel
Implantation par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou à créer	Au moins une façade des constructions principales sera implantée à l'alignement des voies et emprises publiques ou à une faible distance de celui-ci. Un recul peut être proposé ou imposé en cas de contrainte particulière (forte pente, talus, maintien d'un boisement, …).
Implantation par rapport aux limites séparatives latérales et fond de parcelle	Les constructions peuvent être édifiées en retrait des limites séparatives latérales et de fond de parcelle, implantée sur 1 limite séparative latérale ou implantée sur les 2 limites séparatives latérales. Une attention particulière devra être portée à l'intimité des logements et notamment aux espaces extérieurs (limiter les vues directes)

Ces règles générales d'implantation ne concernent pas :

- Les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- Les annexes qui peuvent s'implanter à l'arrière de la construction principale sans référence à l'alignement.

B. PRINCIPES DE QUALITE ARCHITECTURALE

Les caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère de tous les projets situés sur ce secteur sont déterminées dans le chapitre « ZONE URBAINE : ARTICLE 2.2. QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE DES ESPACES BÂTIS » du règlement écrit, selon le niveau de sensibilité défini pour le secteur et reporté sur le règlement graphique des zones à urbaniser (partie règlementaire du PLUi).

C. PRINCIPES PATRIMONIAUX ET PAYSAGERS

- Les espaces extérieurs et des accès aux logements devront être traités de façon qualitative, en veillant à garantir une cohérence globale à l'échelle de l'opération (les espaces libres de constructions seront maintenus le plus possible en espaces végétalisés).
- Sur les parcelles en limite avec l'espace agricole, des plantations denses et diversifiées formant une haie bocagère, devront être réalisées, afin de composer un écrin végétal entre la zone bâtie et la zone agricole.
- Une attention particulière sera portée sur l'intégration paysagère des constructions.

QUALITE ENVIRONNEMENTALE ET PREVENTION DES RISQUES

A. CONTINUITES ECOLOGIQUES (RESERVOIRS ET CORRIDORS)

- Non concerné

B. GESTION DES EAUX PLUVIALES

- Les eaux pluviales seront collectées et infiltrées par des noues ou des espaces publics ouverts et participant à la qualité paysagère du projet. Le débit de fuite après opération ne saurait être supérieur au débit avant opération.

C. GESTION DES RISQUES ET DES NUISANCES

- Pas de contrainte particulière

D. ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

- Les nouvelles constructions veilleront à prendre en compte les règlementations thermiques en vigueur pour assurer un confort d'habiter. Les logements veilleront à intégrer un espace de vie extérieur (terrasse, jardin, …), exposé à l'Est, au Sud ou à l'Ouest.
- L'éclairage public, s'il est prévu, devra être conçu pour limiter la consommation énergétique. L'installation devra permettre à la fois un changement d'intensité à certaines heures et la possibilité de « couper » un candélabre sur deux.

ORGANISATIONS DES DEPLACEMENTS

A. DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES (Y COMPRIS MODES DOUX)

- Les voies nouvellement créées devront respecter les principes figurant sur le schéma. Ces voies devront être adaptées aux futurs usages. Les impasses seront autorisées de manière temporaire en l'attente de la réalisation complète de la voirie. L'idée à terme sera de créer un bouclage complet avec le réseau existant.

B. BESOINS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

STATIONNEMENT	CONSTRUCTIONS NOUVELLES OU CHANGEMENT DE DESTINATION	Il est exigé 1 place de stationnement au minimum par 50m² de surface de plancher pour l'habitat. Dans le cadre d'opérations d'habitat collectif, il est exigé en plus 1 place visiteur (accessible depuis l'espace public) pour 2 logements.
	CONSTRUCTIONS NEUVES POUR LES LOCAUX ABRITANT BUREAUX, COMMERCES OU ACTIVITES	Pour les locaux abritant des bureaux, des commerces ou des activités, il est imposé 1 place de stationnement : • Par 40m² de surface de vente **pour les commerces** ; • Par 50 m² de surface de plancher **pour les bureaux** ; • Par chambre d'hôtel (non cumulable avec le restaurant) ; • Pour 8 places assises de **restaurant (accessibles depuis la voie publique)**. La règle applicable aux constructions ou établissements non prévues ci-dessus est celle à laquelle ces établissement sont le plus directement assimilables. Dans le cas où un projet comporte plusieurs destinations, il doit satisfaire aux règles fixées pour chacune de ces destinations, au prorata, selon les cas, des surfaces de plancher et/ou du nombre de logements et/ou du nombre de chambres.

RESEAUX

A. EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes, ou à défaut, à toute autre installation d'approvisionnement en eau potable dans les conditions des règles de salubrité en vigueur.

B. ASSAINISSEMENT

Eaux usées

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les milieux naturels et notamment dans les rivières, fossés, égouts d'eaux pluviales ou tout autre milieu récepteur est interdite. Toute construction ou installation devra être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe. En l'absence d'un réseau collectif, les constructions ou installations devront être équipées d'un système d'assainissement autonome conforme aux normes en vigueur. Il doit être conçu de façon à assurer son raccordement au futur réseau collectif lorsque celui-ci n'est pas encore réalisé.

C. ELECTRICITE ET TELECOMMUNICATIONS

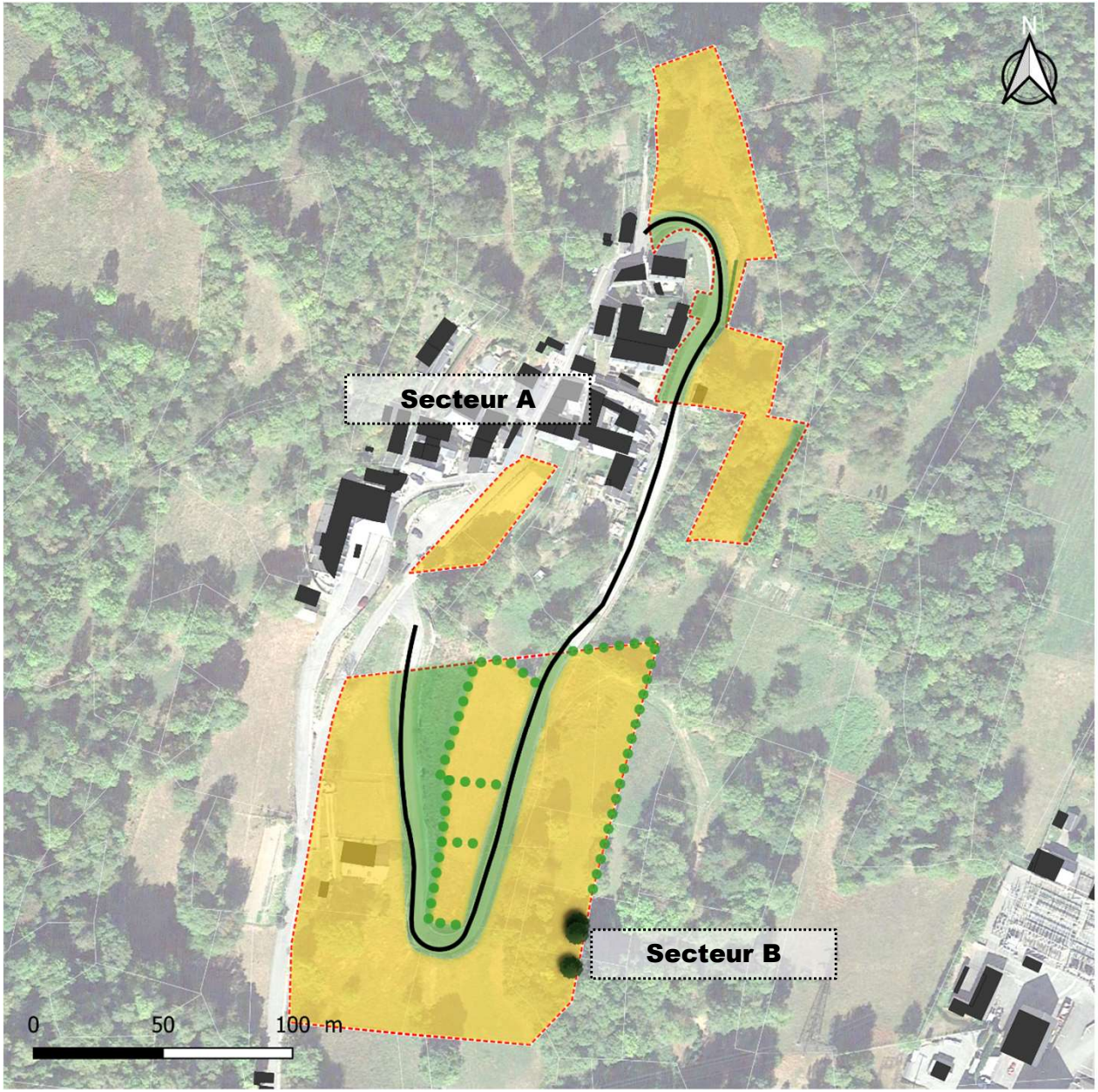
Toute construction qui doit être alimentée en électricité le sera dans des conditions répondant à ses besoins.

Les réseaux et branchement seront idéalement réalisés en souterrain. En cas d'impossibilité, les câbles seront scellés ou encastrés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

CADEILHAN-TRACHÈRE

CITADIA evenseil ECOTONE recherche et environnement SOLIHA SOLIDAIRES POUR L'HABITAT

CADEILHAN-TRACHÈRE – « Village de Cadeilhan »



Cadeilhan-Trachère
CADTRAC1 "Village"

Légende

Périmètre d'OAP

Eléments ponctuels

Eléments végétaux à implanter ou à préserver

Eléments linéaires

Haies et espaces de transition paysagère à créer

Voie de desserte locale

Eléments surfaciques

Secteur à dominante d'habitat individuel, densité faible

Espace public et partagé végétal

Espace de nature à créer ou à préserver

Espace à végétaliser

Source: DGFIP 2018
Réalisation Citadia Conseil, le 02.07.2019

2/ ELEMENTS DE PROGRAMMATION

A. MIXITE FONCTIONNELLE

- Les secteurs sont à vocation mixte à dominante résidentielle et accueilleront préférentiellement des constructions à usage de logement. Il s'agit de conforter des espaces à vocation résidentielle, en lien avec le coeur de village.
- Les constructions à usage économique ne sont autorisées que si elles sont cohérentes et compatibles avec la vocation résidentielle (commerces, services de proximité, …)

B. ECHEANCIER D'OUVERTURE A L'URBANISATION

	SECTEUR	
	A	B
1/ Echéancier	L'échéancier prévisionnel permet une ouverture à l'urbanisation des secteurs à court terme, à partir de l'approbation du PLU intercommunal.	
2/ Modalités d'ouverture à l'urbanisation	Les constructions sont autorisées au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par la présente OAP.	
3/ Programmation		
Forme urbaine	Habitat individuel pur de faible densité	Habitat individuel pur de faible densité
Nbre de lgts	8 à 12	8 à 12
Densité nette	14 à 21 logts/ha	6 à 10 logts/ha

- Il est attendu 16 à 24 logements sur les deux secteurs, soit une densité moyenne de l'ordre de 10 à 15 logements par hectare. Cette densité moyenne s'apprécie à l'échelle globale des secteurs (des lots de plus petite taille et offrant un bâti plus resserré pourront être proposés).
- Un habitat individuel est préférentiellement attendu en lien avec les schémas d'aménagement. Néanmoins, cela n'interdit pas ponctuellement de l'habitat individuel groupé.

C. MIXITE SOCIALE

Non règlementé

QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

A. PRINCIPES D'INSERTION DANS LE TISSU ENVIRONNANT ET ORGANISATION DES CONSTRUCTIONS

Traitement des espaces partagés

- De manière générale, il conviendra de porter une réflexion sur le traitement paysager du périmètre de l'OAP.
- Les espaces partagés sont limités à la voirie et à une bande paysagère gérant l'interface entre l'opération et son environnement (espace agricole et résidentiel). Le caractère végétal de ces espaces sera donc privilégié. Les essences végétales seront locales de préférence.
- Les vues sur le grand paysage seront préservées et maximum, les espaces publics seront conçus pour mettre en valeur les perspectives.
- Les espaces libres communs seront plantés et aménagés (éventuellement en aires de jeux). Leur superficie sera adaptée à l'importance de l'opération et à leur situation par rapport aux espaces publics existants.

Volumétrie et implantation des constructions

Hauteur des constructions :

- La hauteur maximale des constructions sera généralement Rez-de-Chaussée + 1 étage + combles aménageables, d'autres hauteurs sont possibles lorsque le schéma le mentionne spécifiquement.

Adaptation au sol :

- Une attention particulière sera apportée à l'adaptation de la construction à la pente (cf. référentiel en annexe du règlement).

Implantation des constructions :

- L'implantation des constructions sera travaillée pour permettre la création de logements économes en énergie. Les orientations au sud seront privilégiées.

	Habitat individuel
Implantation par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou à créer	Au moins une façade des constructions principales sera implantée à l'alignement des voies et emprises publiques ou à une faible distance de celui-ci. Un recul peut être proposé ou imposé en cas de contrainte particulière (forte pente, talus, maintien d'un boisement, …).
Implantation par rapport aux limites séparatives latérales et fond de parcelle	Les constructions peuvent être édifiées en retrait des limites séparatives latérales et de fond de parcelle, implantée sur 1 limite séparative latérale ou implantée sur les 2 limites séparatives latérales. Une attention particulière devra être portée à l'intimité des logements et notamment aux espaces extérieurs (limiter les vues directes)

Ces règles générales d'implantation ne concernent pas :

- Les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- Les annexes qui peuvent s'implanter à l'arrière de la construction principale sans référence à l'alignement.

B. PRINCIPES DE QUALITE ARCHITECTURALE

Les caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère de tous les projets situés sur ce secteur sont déterminées dans le chapitre « ZONE URBAINE : ARTICLE 2.2. QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE DES ESPACES BÂTIS » du règlement écrit, selon le niveau de sensibilité défini pour le secteur et reporté sur le règlement graphique des zones à urbaniser (partie règlementaire du PLUi).

C. PRINCIPES PATRIMONIAUX ET PAYSAGERS

- Les espaces extérieurs et des accès aux logements devront être traités de façon qualitative, en veillant à garantir une cohérence globale à l'échelle de l'opération (les espaces libres de constructions seront maintenus le plus possible en espaces végétalisés).
- Sur les parcelles en limite avec l'espace agricole, des plantations denses et diversifiées formant une haie bocagère, devront être réalisées, afin de composer un écrin végétal entre la zone bâtie et la zone agricole.
- Une attention particulière sera portée sur l'intégration paysagère des constructions.

QUALITE ENVIRONNEMENTALE ET PREVENTION DES RISQUES

A. CONTINUITES ECOLOGIQUES (RESERVOIRS ET CORRIDORS)

- Non concerné

B. GESTION DES EAUX PLUVIALES

- Les eaux pluviales seront collectées et infiltrées par des noues ou des espaces publics ouverts et participant à la qualité paysagère du projet. Le débit de fuite après opération ne saurait être supérieur au débit avant opération.

C. GESTION DES RISQUES ET DES NUISANCES

- Pas de contrainte particulière

D. ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

- Les nouvelles constructions veilleront à prendre en compte les règlementations thermiques en vigueur pour assurer un confort d'habiter. Les logements veilleront à intégrer un espace de vie extérieur (terrasse, jardin, …), exposé à l'Est, au Sud ou à l'Ouest.
- L'éclairage public, s'il est prévu, devra être conçu pour limiter la consommation énergétique. L'installation devra permettre à la fois un changement d'intensité à certaines heures et la possibilité de « couper » un candélabre sur deux.

ORGANISATIONS DES DEPLACEMENTS

A. DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES (Y COMPRIS MODES DOUX)

- Les voies nouvellement créées devront respecter les principes figurant sur le schéma. Ces voies devront être adaptées aux futurs usages. Les impasses seront autorisées de manière temporaire en l'attente de la réalisation complète de la voirie. L'idée à terme sera de créer un bouclage complet avec le réseau existant.

B. BESOINS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

STATIONNEMENT	CONSTRUCTIONS NOUVELLES OU CHANGEMENT DE DESTINATION	Il est exigé 1 place de stationnement au minimum par 50m² de surface de plancher pour l'habitat. Dans le cadre d'opérations d'habitat collectif, il est exigé en plus 1 place visiteur (accessible depuis l'espace public) pour 2 logements.
	CONSTRUCTIONS NEUVES POUR LES LOCAUX ABRITANT BUREAUX, COMMERCES OU ACTIVITES	Pour les locaux abritant des bureaux, des commerces ou des activités, il est imposé 1 place de stationnement : • Par 40m² de surface de vente **pour les commerces** ; • Par 50 m² de surface de plancher **pour les bureaux** ; • Par chambre d'hôtel (non cumulable avec le restaurant) ; • Pour 8 places assises de **restaurant (accessibles depuis la voie publique)**. La règle applicable aux constructions ou établissements non prévues ci-dessus est celle à laquelle ces établissement sont le plus directement assimilables. Dans le cas où un projet comporte plusieurs destinations, il doit satisfaire aux règles fixées pour chacune de ces destinations, au prorata, selon les cas, des surfaces de plancher et/ou du nombre de logements et/ou du nombre de chambres.

RESEAUX

A. EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes, ou à défaut, à toute autre installation d'approvisionnement en eau potable dans les conditions des règles de salubrité en vigueur.

B. ASSAINISSEMENT

Eaux usées

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les milieux naturels et notamment dans les rivières, fossés, égouts d'eaux pluviales ou tout autre milieu récepteur est interdite. Toute construction ou installation devra être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe. En l'absence d'un réseau collectif, les constructions ou installations devront être équipées d'un système d'assainissement autonome conforme aux normes en vigueur. Il doit être conçu de façon à assurer son raccordement au futur réseau collectif lorsque celui-ci n'est pas encore réalisé.

C. ELECTRICITE ET TELECOMMUNICATIONS

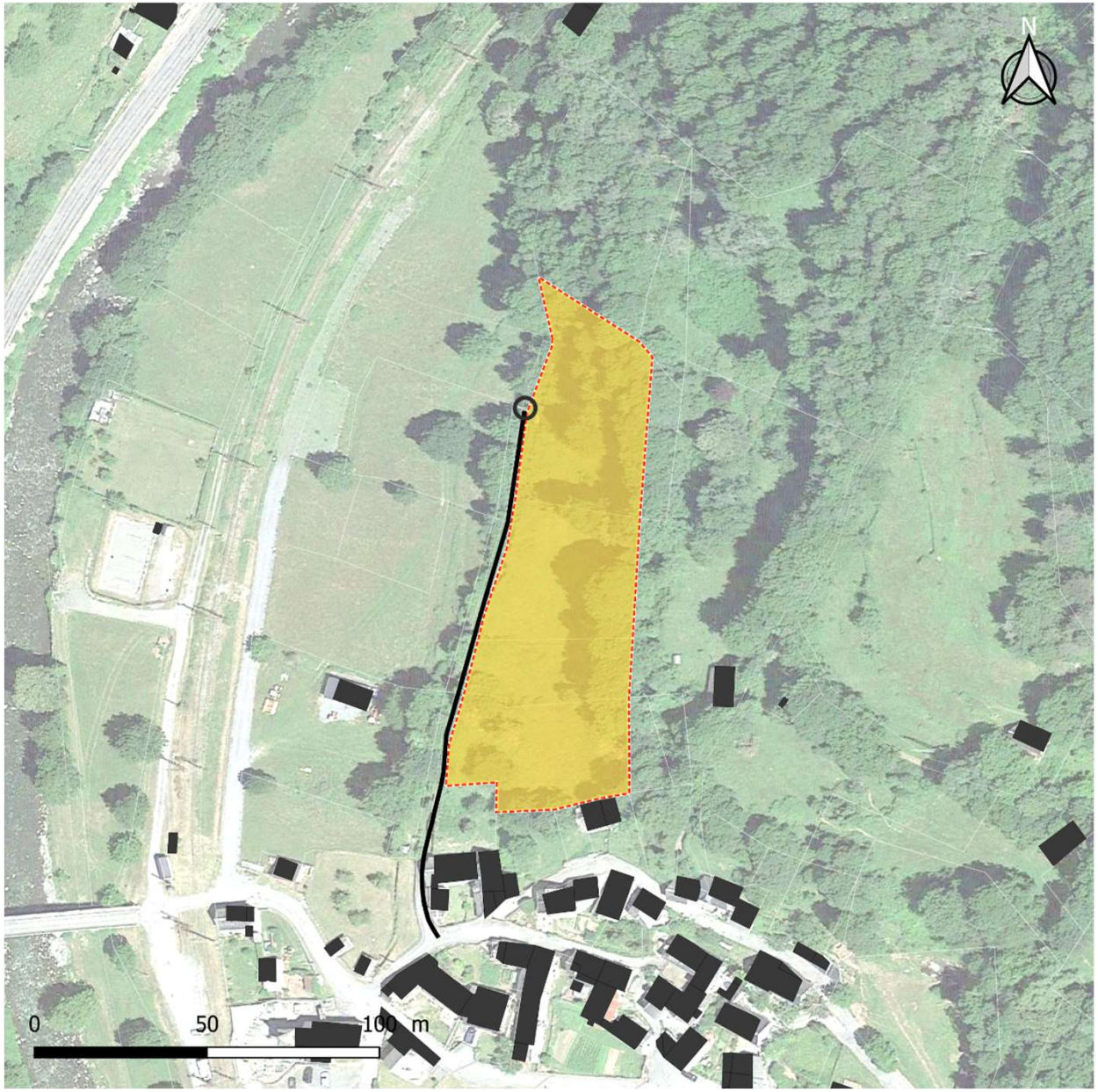
Toute construction qui doit être alimentée en électricité le sera dans des conditions répondant à ses besoins.

Les réseaux et branchement seront idéalement réalisés en souterrain. En cas d'impossibilité, les câbles seront scellés ou encastrés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

CAMOUS

CITADIA evenseil ECOTONE recherche et environnement SOLIHA SOLIDAIRES POUR L'HABITAT

CAMOUS – « Ribère »



Camous
CAM1 "Ribère"

Légende

Périmètre d'OAP

Eléments surfaciques

Secteur à dominante d'habitat individuel, densité faible

Source: DGFIP 2018
Réalisation Citadia Conseil, le 02.07.2019

2/ ELEMENTS DE PROGRAMMATION

A. MIXITE FONCTIONNELLE

- Le secteur est à vocation mixte à dominante résidentielle et accueillera préférentiellement des constructions à usage de logement. Il s'agit de conforter un espace à vocation résidentielle, en lien avec le cœur du village.
- Les constructions à usage économique ne sont autorisées que si elles sont cohérentes et compatibles avec la vocation résidentielle (commerces, services de proximité, …)

B. ECHEANCIER D'OUVERTURE A L'URBANISATION

	SECTEUR
1/ Echéancier	L'échéancier prévisionnel permet une ouverture à l'urbanisation du secteur à court terme, à partir de l'approbation du PLU intercommunal.
2/ Modalités d'ouverture à l'urbanisation	Les constructions sont autorisées au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par la présente OAP.
3/ Programmation	
Forme urbaine	Habitat individuel pur de faible densité
Nbre de lgts	5 à 7
Densité nette	12 à 18

- Il est attendu 5 à 7 logements sur le secteur, soit une densité moyenne de l'ordre de 12 à 18 logements par hectare. Cette densité moyenne s'apprécie à l'échelle globale du secteur (des lots de plus petite taille et offrant un bâti plus resserré pourront être proposés).
- Un habitat individuel est préférentiellement attendu en lien avec le schéma d'aménagement. Néanmoins, cela n'interdit pas ponctuellement de l'habitat individuel groupé.

C. MIXITE SOCIALE

Non règlementé

QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

A. PRINCIPES D'INSERTION DANS LE TISSU ENVIRONNANT ET ORGANISATION DES CONSTRUCTIONS

Traitement des espaces partagés

- Non règlementé

Volumétrie et implantation des constructions

Hauteur des constructions :
- Non règlementé

Adaptation au sol :
- Non règlementé

Implantation des constructions :
- Non règlementé

B. PRINCIPES DE QUALITE ARCHITECTURALE

Les caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère de tous les projets situés sur ce secteur sont déterminées dans le chapitre « ZONE URBAINE : ARTICLE 2.2. QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE DES ESPACES BÂTIS » du règlement écrit, selon le niveau de sensibilité défini pour le secteur et reporté sur le règlement graphique des zones à urbaniser (partie règlementaire du PLUi).

C. PRINCIPES PATRIMONIAUX ET PAYSAGERS

- Non règlementé

QUALITE ENVIRONNEMENTALE ET PREVENTION DES RISQUES

A. CONTINUITES ECOLOGIQUES (RESERVOIRS ET CORRIDORS)

- Non concerné

B. GESTION DES EAUX PLUVIALES

- Les eaux pluviales seront collectées et infiltrées par des noues ou des espaces publics ouverts et participant à la qualité paysagère du projet. Le débit de fuite après opération ne saurait être supérieur au débit avant opération.

C. GESTION DES RISQUES ET DES NUISANCES

- Pas de contrainte particulière

D. ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

- Non règlementé

ORGANISATIONS DES DEPLACEMENTS

A. DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES (Y COMPRIS MODES DOUX)

- Non règlementé

B. BESOINS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

- Non règlementé

RESEAUX

A. EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes, ou à défaut, à toute autre installation d'approvisionnement en eau potable dans les conditions des règles de salubrité en vigueur.

B. ASSAINISSEMENT

Eaux usées

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les milieux naturels et notamment dans les rivières, fossés, égouts d'eaux pluviales ou tout autre milieu récepteur est interdite. Toute construction ou installation devra être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe. En l'absence d'un réseau collectif, les constructions ou installations devront être équipées d'un système d'assainissement autonome conforme aux normes en vigueur. Il doit être conçu de façon à assurer son raccordement au futur réseau collectif lorsque celui-ci n'est pas encore réalisé.

C. ELECTRICITE ET TELECOMMUNICATIONS

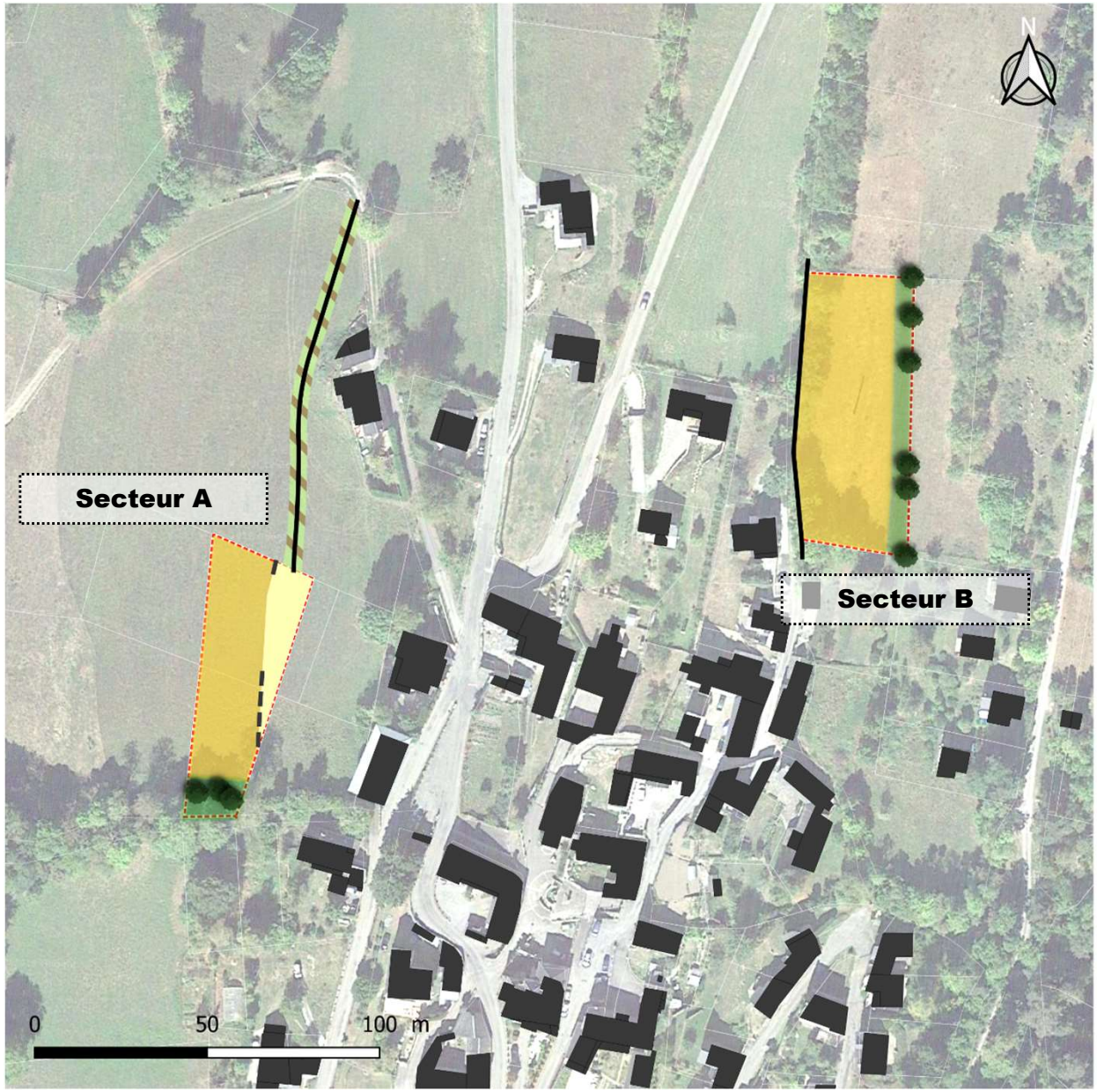
Toute construction qui doit être alimentée en électricité le sera dans des conditions répondant à ses besoins.

Les réseaux et branchement seront idéalement réalisés en souterrain. En cas d'impossibilité, les câbles seront scellés ou encastrés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

CAMPARAN

CITADIA evenseil ECOTONE recherche et environnement SOLiHA SOLIDAIRES POUR L'HABITAT

CAMPARAN – « Village »



Camparan
CAMP1 "Village"

Légende

Périmètre d'OAP

Eléments ponctuels

Eléments végétaux à implanter ou à préserver

Eléments linéaires

Front bâti

Voie de desserte locale

Eléments surfaciques

Secteur à dominante d'habitat individuel, densité faible

Espace public et partagé végétal

Espace public et partagé minéral

Espace de nature à créer ou à préserver

Source: DGFIP 2018
Réalisation Citadia Conseil, le 02.07.2019

2/ ELEMENTS DE PROGRAMMATION

A. MIXITE FONCTIONNELLE

- Le secteur est à vocation mixte à dominante résidentielle et accueillera préférentiellement des constructions à usage de logement. Il s'agit de conforter un espace à vocation résidentielle, en lien avec le cœur du village.
- Les constructions à usage économique ne sont autorisées que si elles sont cohérentes et compatibles avec la vocation résidentielle (commerces, services de proximité, …)

B. ECHEANCIER D'OUVERTURE A L'URBANISATION

	SECTEUR A	SECTEUR B
1/ Echéancier	L'échéancier prévisionnel permet une ouverture à l'urbanisation du secteur à court terme, à partir de l'approbation du PLU intercommunal.	
2/ Modalités d'ouverture à l'urbanisation	Les constructions sont autorisées au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par la présente OAP.	
3/ Programmation		
Forme urbaine	Habitat individuel pur et/ou groupé de faible densité	Habitat individuel pur et/ou groupé de faible densité
Nbre de lgts	6 à 8	3 à 6
Densité nette	30 à 40 logts/ha	14 à 28 logts/ha

- Il est attendu 9 à 14 logements sur les deux secteurs, soit une densité moyenne de l'ordre de 21 à 33 logements par hectare. Cette densité moyenne s'apprécie à l'échelle globale des secteurs (des lots de plus petite taille et offrant un bâti plus resserré pourront être proposés).
- Un habitat individuel est préférentiellement attendu en lien avec le schéma d'aménagement. Néanmoins, cela n'interdit pas ponctuellement de l'habitat individuel groupé.

C. MIXITE SOCIALE

Non règlementé

QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

A. PRINCIPES D'INSERTION DANS LE TISSU ENVIRONNANT ET ORGANISATION DES CONSTRUCTIONS

Traitement des espaces partagés

- De manière générale, il conviendra de porter une réflexion sur le traitement paysager du périmètre de l'OAP.
- Les espaces partagés sont limités à la voirie et à une bande paysagère gérant l'interface entre l'opération et son environnement (espace agricole et résidentiel). Le caractère végétal de ces espaces sera donc privilégié. Les essences végétales seront locales de préférence.
- Les vues sur le grand paysage seront préservées et maximum, les espaces publics seront conçus pour mettre en valeur les perspectives.
- Les espaces libres communs seront plantés et aménagés (éventuellement en aires de jeux). Leur superficie sera adaptée à l'importance de l'opération et à leur situation par rapport aux espaces publics existants.

Volumétrie et implantation des constructions

Hauteur des constructions :

- La hauteur maximale des constructions sera généralement Rez-de-Chaussée + 1 étage + combles aménageables, d'autres hauteurs sont possibles lorsque le schéma le mentionne spécifiquement.

Adaptation au sol :

- Une attention particulière sera apportée à l'adaptation de la construction à la pente (cf. référentiel en annexe du règlement).

Implantation des constructions :

- L'implantation des constructions sera travaillée pour permettre la création de logements économes en énergie. Les orientations au sud seront privilégiées.

	Habitat individuel
Implantation par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou à créer	Au moins une façade des constructions principales sera implantée à l'alignement des voies et emprises publiques ou à une faible distance de celui-ci. Un recul peut être proposé ou imposé en cas de contrainte particulière (forte pente, talus, maintien d'un boisement, …).
Implantation par rapport aux limites séparatives latérales et fond de parcelle	Les constructions peuvent être édifiées en retrait des limites séparatives latérales et de fond de parcelle, implantée sur 1 limite séparative latérale ou implantée sur les 2 limites séparatives latérales. Une attention particulière devra être portée à l'intimité des logements et notamment aux espaces extérieurs (limiter les vues directes)

Ces règles générales d'implantation ne concernent pas :

- Les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- Les annexes qui peuvent s'implanter à l'arrière de la construction principale sans référence à l'alignement.

B. PRINCIPES DE QUALITE ARCHITECTURALE

Les caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère de tous les projets situés sur ce secteur sont déterminées dans le chapitre « ZONE URBAINE : ARTICLE 2.2. QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE DES ESPACES BÂTIS » du règlement écrit, selon le niveau de sensibilité défini pour le secteur et reporté sur le règlement graphique des zones à urbaniser (partie règlementaire du PLUi).

C. PRINCIPES PATRIMONIAUX ET PAYSAGERS

- Les espaces extérieurs et des accès aux logements devront être traités de façon qualitative, en veillant à garantir une cohérence globale à l'échelle de l'opération (les espaces libres de constructions seront maintenus le plus possible en espaces végétalisés).
- Sur les parcelles en limite avec l'espace agricole, des plantations denses et diversifiées formant une haie bocagère, devront être réalisées, afin de composer un écrin végétal entre la zone bâtie et la zone agricole.
- Une attention particulière sera portée sur l'intégration paysagère des constructions.

QUALITE ENVIRONNEMENTALE ET PREVENTION DES RISQUES

A. CONTINUITES ECOLOGIQUES (RESERVOIRS ET CORRIDORS)

- Non concerné

B. GESTION DES EAUX PLUVIALES

- Les eaux pluviales seront collectées et infiltrées par des noues ou des espaces publics ouverts et participant à la qualité paysagère du projet. Le débit de fuite après opération ne saurait être supérieur au débit avant opération.

C. GESTION DES RISQUES ET DES NUISANCES

- Pas de contrainte particulière

D. ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

- Les nouvelles constructions veilleront à prendre en compte les règlementations thermiques en vigueur pour assurer un confort d'habiter. Les logements veilleront à intégrer un espace de vie extérieur (terrasse, jardin, …), exposé à l'Est, au Sud ou à l'Ouest.
- L'éclairage public, s'il est prévu, devra être conçu pour limiter la consommation énergétique. L'installation devra permettre à la fois un changement d'intensité à certaines heures et la possibilité de « couper » un candélabre sur deux.

ORGANISATIONS DES DEPLACEMENTS

A. DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES (Y COMPRIS MODES DOUX)

- Les voies nouvellement créées devront respecter les principes figurant sur le schéma. Ces voies devront être adaptées aux futurs usages. Les impasses seront autorisées de manière temporaire en l'attente de la réalisation complète de la voirie. L'idée à terme sera de créer un bouclage complet avec le réseau existant.

B. BESOINS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

STATIONNEMENT	CONSTRUCTIONS NOUVELLES OU CHANGEMENT DE DESTINATION	Il est exigé 1 place de stationnement au minimum par 50m² de surface de plancher pour l'habitat. Dans le cadre d'opérations d'habitat collectif, il est exigé en plus 1 place visiteur (accessible depuis l'espace public) pour 2 logements.
	CONSTRUCTIONS NEUVES POUR LES LOCAUX ABRITANT BUREAUX, COMMERCES OU ACTIVITES	Pour les locaux abritant des bureaux, des commerces ou des activités, il est imposé 1 place de stationnement : • Par 40m² de surface de vente **pour les commerces** ; • Par 50 m² de surface de plancher **pour les bureaux** ; • Par chambre d'hôtel (non cumulable avec le restaurant) ; • Pour 8 places assises de **restaurant (accessibles depuis la voie publique)**. La règle applicable aux constructions ou établissements non prévues ci-dessus est celle à laquelle ces établissement sont le plus directement assimilables. Dans le cas où un projet comporte plusieurs destinations, il doit satisfaire aux règles fixées pour chacune de ces destinations, au prorata, selon les cas, des surfaces de plancher et/ou du nombre de logements et/ou du nombre de chambres.

RESEAUX

A. EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes, ou à défaut, à toute autre installation d'approvisionnement en eau potable dans les conditions des règles de salubrité en vigueur.

B. ASSAINISSEMENT

Eaux usées

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les milieux naturels et notamment dans les rivières, fossés, égouts d'eaux pluviales ou tout autre milieu récepteur est interdite. Toute construction ou installation devra être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe. En l'absence d'un réseau collectif, les constructions ou installations devront être équipées d'un système d'assainissement autonome conforme aux normes en vigueur. Il doit être conçu de façon à assurer son raccordement au futur réseau collectif lorsque celui-ci n'est pas encore réalisé.

C. ELECTRICITE ET TELECOMMUNICATIONS

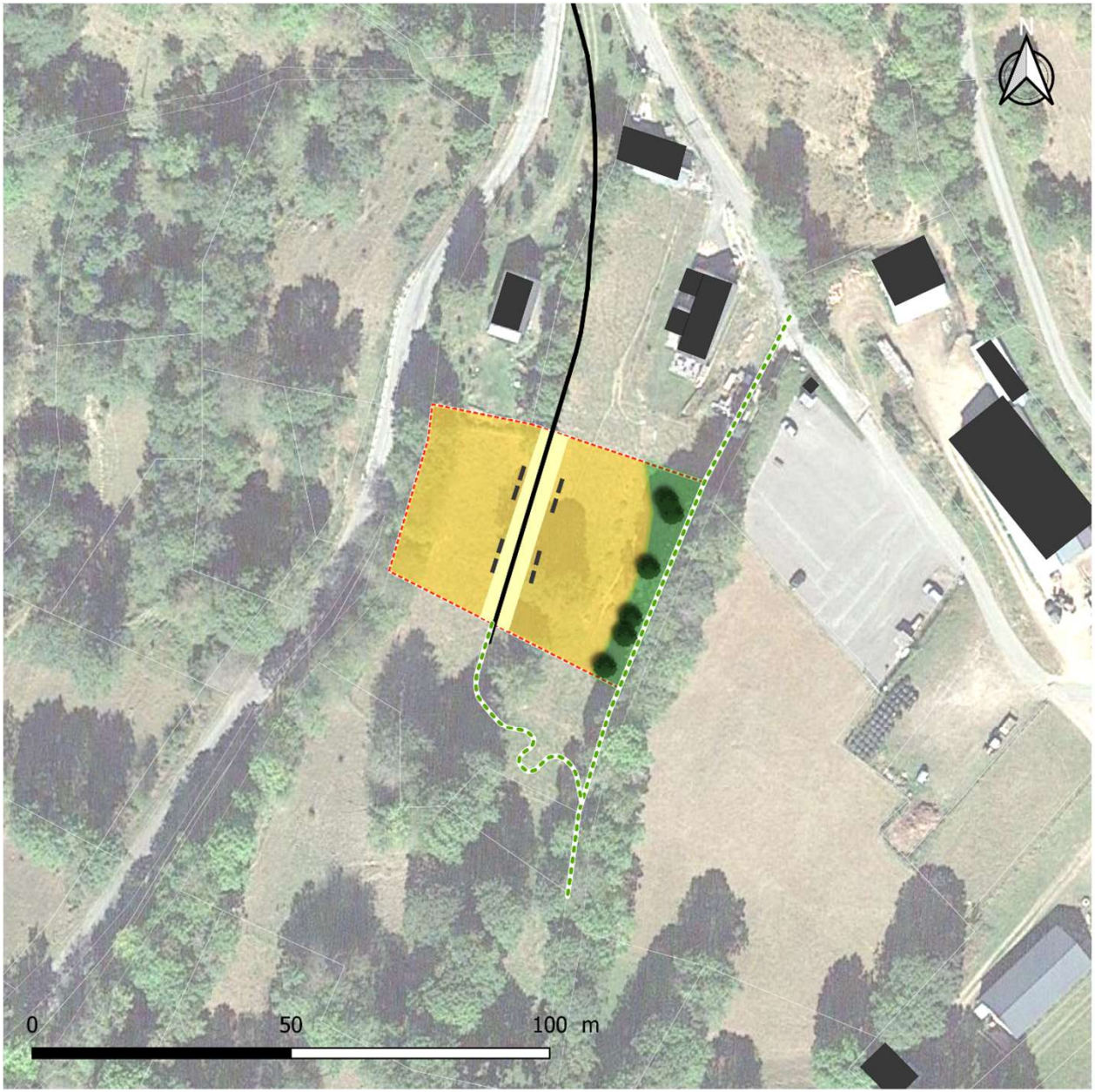
Toute construction qui doit être alimentée en électricité le sera dans des conditions répondant à ses besoins.

Les réseaux et branchement seront idéalement réalisés en souterrain. En cas d'impossibilité, les câbles seront scellés ou encastrés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

CAZAUX-FRECHET-ANERAN-CAMORS

CITADIA evenseil ECOTONE recherche et environnement SOLIHA SOLIDAIRES POUR L'HABITAT

CAZAUX-FRECHET-ANERAN-CAMORS – « Cazaux Dessus »



Cazaux-Fréchet-Anéran-Camors
CFAC4 "Cazaux-Debat"

Légende

Périmètre d'OAP

Eléments ponctuels

Eléments végétaux à implanter ou à préserver

Eléments linéaires

Front bâti

Réseau de promenades et modes doux

Eléments surfaciques

Secteur à dominante d'habitat individuel, densité faible

Espace public et partagé minéral

Espace de nature à créer ou à préserver

Source: DGFIP 2018
Réalisation Citadia Conseil, le 02.07.2019

2/ ELEMENTS DE PROGRAMMATION

A. MIXITE FONCTIONNELLE

- Le secteur est à vocation mixte à dominante résidentielle et accueillera préférentiellement des constructions à usage de logement. Il s'agit de conforter un espace à vocation résidentielle, en lien avec le cœur du village.
- Les constructions à usage économique ne sont autorisées que si elles sont cohérentes et compatibles avec la vocation résidentielle (commerces, services de proximité, …)

B. ECHEANCIER D'OUVERTURE A L'URBANISATION

	SECTEUR A
1/ Echéancier	L'échéancier prévisionnel permet une ouverture à l'urbanisation du secteur à court terme, à partir de l'approbation du PLU intercommunal.
2/ Modalités d'ouverture à l'urbanisation	Les constructions sont autorisées au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par la présente OAP.
3/ Programmation	
Forme urbaine	Habitat individuel pur de faible densité
Nbre de lgts	3 à 5
Densité nette	19 à 32 logts/ha

- Il est attendu 3 à 5 logements sur l'ensemble des secteurs, soit une densité moyenne de l'ordre de 19 à 32 logements par hectare. Cette densité moyenne s'apprécie à l'échelle globale des secteurs (des lots de plus petite taille et offrant un bâti plus resserré pourront être proposés).
- Un habitat individuel est préférentiellement attendu en lien avec le schéma d'aménagement. Néanmoins, cela n'interdit pas ponctuellement de l'habitat individuel groupé.

C. MIXITE SOCIALE

Non règlementé

QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

A. PRINCIPES D'INSERTION DANS LE TISSU ENVIRONNANT ET ORGANISATION DES CONSTRUCTIONS

Traitement des espaces partagés

- De manière générale, il conviendra de porter une réflexion sur le traitement paysager du périmètre de l'OAP.
- Les espaces partagés sont limités à la voirie et à une bande paysagère gérant l'interface entre l'opération et son environnement (espace agricole et résidentiel). Le caractère végétal de ces espaces sera donc privilégié. Les essences végétales seront locales de préférence.
- Les vues sur le grand paysage seront préservées et maximum, les espaces publics seront conçus pour mettre en valeur les perspectives.
- Les espaces libres communs seront plantés et aménagés (éventuellement en aires de jeux). Leur superficie sera adaptée à l'importance de l'opération et à leur situation par rapport aux espaces publics existants.

Volumétrie et implantation des constructions

Hauteur des constructions :

- La hauteur maximale des constructions sera généralement Rez-de-Chaussée + 1 étage + combles aménageables, d'autres hauteurs sont possibles lorsque le schéma le mentionne spécifiquement.

Adaptation au sol :

- Une attention particulière sera apportée à l'adaptation de la construction à la pente (cf. référentiel en annexe du règlement).

Implantation des constructions :

- L'implantation des constructions sera travaillée pour permettre la création de logements économes en énergie. Les orientations au sud seront privilégiées.

	Habitat individuel
Implantation par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou à créer	Au moins une façade des constructions principales sera implantée à l'alignement des voies et emprises publiques ou à une faible distance de celui-ci. Un recul peut être proposé ou imposé en cas de contrainte particulière (forte pente, talus, maintien d'un boisement, …).
Implantation par rapport aux limites séparatives latérales et fond de parcelle	Les constructions peuvent être édifiées en retrait des limites séparatives latérales et de fond de parcelle, implantée sur 1 limite séparative latérale ou implantée sur les 2 limites séparatives latérales. Une attention particulière devra être portée à l'intimité des logements et notamment aux espaces extérieurs (limiter les vues directes)

Ces règles générales d'implantation ne concernent pas :

- Les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- Les annexes qui peuvent s'implanter à l'arrière de la construction principale sans référence à l'alignement.

B. PRINCIPES DE QUALITE ARCHITECTURALE

Les caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère de tous les projets situés sur ce secteur sont déterminées dans le chapitre « ZONE URBAINE : ARTICLE 2.2. QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE DES ESPACES BÂTIS » du règlement écrit, selon le niveau de sensibilité défini pour le secteur et reporté sur le règlement graphique des zones à urbaniser (partie règlementaire du PLUi).

C. PRINCIPES PATRIMONIAUX ET PAYSAGERS

- Les espaces extérieurs et des accès aux logements devront être traités de façon qualitative, en veillant à garantir une cohérence globale à l'échelle de l'opération (les espaces libres de constructions seront maintenus le plus possible en espaces végétalisés).
- Sur les parcelles en limite avec l'espace agricole, des plantations denses et diversifiées formant une haie bocagère, devront être réalisées, afin de composer un écrin végétal entre la zone bâtie et la zone agricole.
- Une attention particulière sera portée sur l'intégration paysagère des constructions.

QUALITE ENVIRONNEMENTALE ET PREVENTION DES RISQUES

A. CONTINUITES ECOLOGIQUES (RESERVOIRS ET CORRIDORS)

- Non concerné

B. GESTION DES EAUX PLUVIALES

- Les eaux pluviales seront collectées et infiltrées par des noues ou des espaces publics ouverts et participant à la qualité paysagère du projet. Le débit de fuite après opération ne saurait être supérieur au débit avant opération.

C. GESTION DES RISQUES ET DES NUISANCES

- Pas de contrainte particulière

D. ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

- Les nouvelles constructions veilleront à prendre en compte les règlementations thermiques en vigueur pour assurer un confort d'habiter. Les logements veilleront à intégrer un espace de vie extérieur (terrasse, jardin, …), exposé à l'Est, au Sud ou à l'Ouest.
- L'éclairage public, s'il est prévu, devra être conçu pour limiter la consommation énergétique. L'installation devra permettre à la fois un changement d'intensité à certaines heures et la possibilité de « couper » un candélabre sur deux.

ORGANISATIONS DES DEPLACEMENTS

A. DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES (Y COMPRIS MODES DOUX)

- Les voies nouvellement créées devront respecter les principes figurant sur le schéma. Ces voies devront être adaptées aux futurs usages. Les impasses seront autorisées de manière temporaire en l'attente de la réalisation complète de la voirie. L'idée à terme sera de créer un bouclage complet avec le réseau existant.

B. BESOINS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

STATIONNEMENT	CONSTRUCTIONS NOUVELLES OU CHANGEMENT DE DESTINATION	Il est exigé 1 place de stationnement au minimum par 50m² de surface de plancher pour l'habitat. Dans le cadre d'opérations d'habitat collectif, il est exigé en plus 1 place visiteur (accessible depuis l'espace public) pour 2 logements.
	CONSTRUCTIONS NEUVES POUR LES LOCAUX ABRITANT BUREAUX, COMMERCES OU ACTIVITES	Pour les locaux abritant des bureaux, des commerces ou des activités, il est imposé 1 place de stationnement : • Par 40m² de surface de vente **pour les commerces** ; • Par 50 m² de surface de plancher **pour les bureaux** ; • Par chambre d'hôtel (non cumulable avec le restaurant) ; • Pour 8 places assises de **restaurant (accessibles depuis la voie publique)**. La règle applicable aux constructions ou établissements non prévues ci-dessus est celle à laquelle ces établissement sont le plus directement assimilables. Dans le cas où un projet comporte plusieurs destinations, il doit satisfaire aux règles fixées pour chacune de ces destinations, au prorata, selon les cas, des surfaces de plancher et/ou du nombre de logements et/ou du nombre de chambres.

RESEAUX

A. EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes, ou à défaut, à toute autre installation d'approvisionnement en eau potable dans les conditions des règles de salubrité en vigueur.

B. ASSAINISSEMENT

Eaux usées

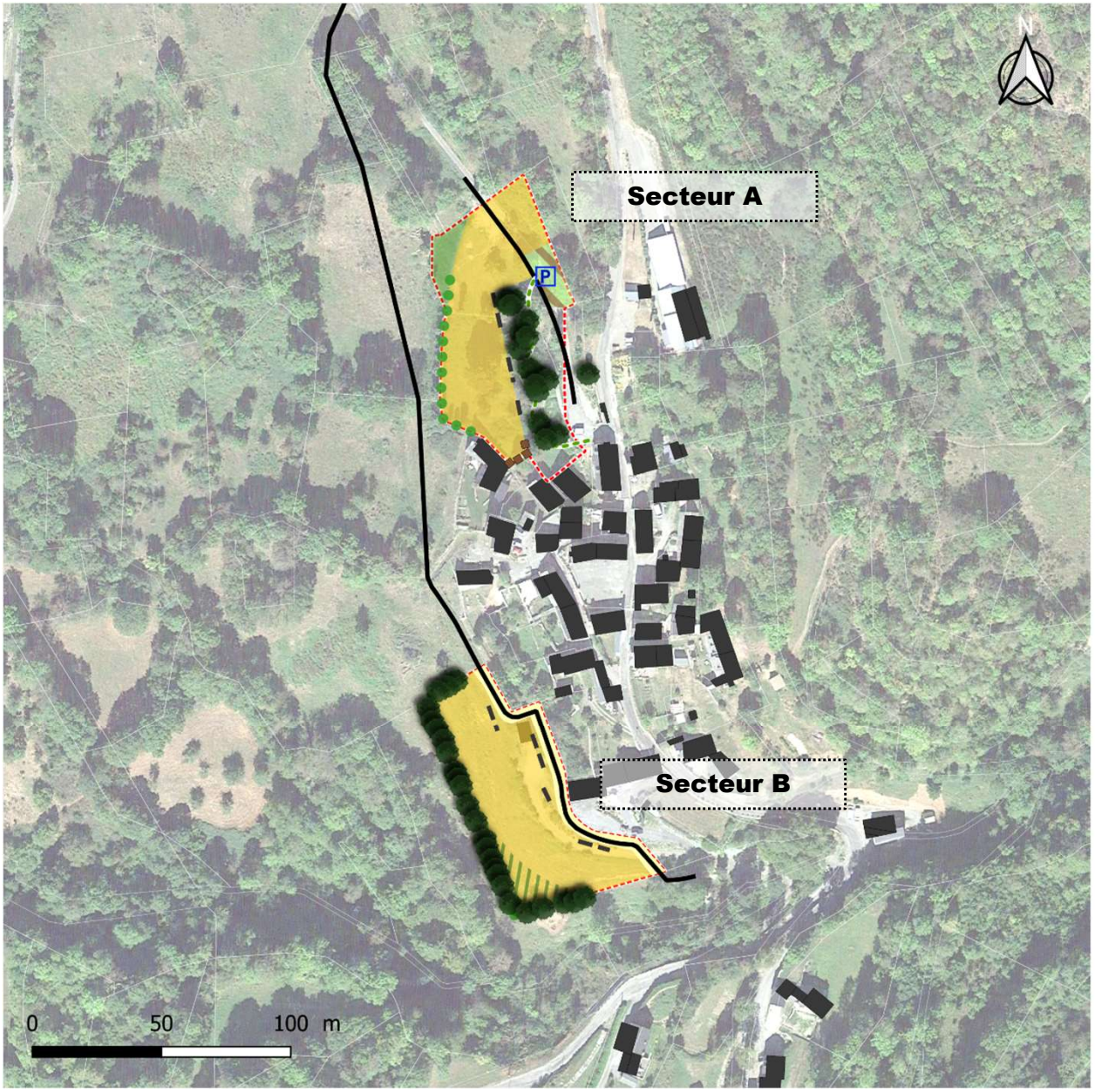
L'évacuation des eaux usées non traitées dans les milieux naturels et notamment dans les rivières, fossés, égouts d'eaux pluviales ou tout autre milieu récepteur est interdite. Toute construction ou installation devra être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe. En l'absence d'un réseau collectif, les constructions ou installations devront être équipées d'un système d'assainissement autonome conforme aux normes en vigueur. Il doit être conçu de façon à assurer son raccordement au futur réseau collectif lorsque celui-ci n'est pas encore réalisé.

C. ELECTRICITE ET TELECOMMUNICATIONS

Toute construction qui doit être alimentée en électricité le sera dans des conditions répondant à ses besoins.

Les réseaux et branchement seront idéalement réalisés en souterrain. En cas d'impossibilité, les câbles seront scellés ou encastrés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

CAZAUX-FRECHET-ANERAN-CAMORS – « Village de Cazaux-Fréchet»



Cazaux-Frechet-Aneran-Camors
CFAC1 "Village de Cazaux-Fréchet"

Légende

Périmètre d'OAP

Eléments ponctuels
- Aire de stationnement public
- Eléments végétaux à implanter ou à préserver

Eléments linéaires
- Front bâti
- Haies et espaces de transition paysagère à créer
- Aménagement en pierre (muret, clôtures, soubassement...) à créer ou à préserver
- Voie de desserte locale
- Réseau de promenades et modes doux

Eléments surfaciques
- Secteur à dominante d'habitat individuel, densité faible
- Espace public et partagé végétal
- Espace public et partagé minéral
- Espace public et partagé mixte
- Espace à végétaliser

Source: DGFIP 2018
Réalisation Citadia Conseil, le 02.07.2019

2/ ELEMENTS DE PROGRAMMATION

A. MIXITE FONCTIONNELLE

- Le secteur est à vocation mixte à dominante résidentielle et accueillera préférentiellement des constructions à usage de logement. Il s'agit de conforter un espace à vocation résidentielle, en lien avec le cœur du village.
- Les constructions à usage économique ne sont autorisées que si elles sont cohérentes et compatibles avec la vocation résidentielle (commerces, services de proximité, …)

B. ECHEANCIER D'OUVERTURE A L'URBANISATION

	SECTEUR A	SECTEUR B
1/ Echéancier	L'échéancier prévisionnel permet une ouverture à l'urbanisation du secteur à court terme, à partir de l'approbation du PLU intercommunal.	
2/ Modalités d'ouverture à l'urbanisation	Les constructions sont autorisées au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par la présente OAP.	
3/ Programmation		
Forme urbaine	Habitat individuel pur de faible densité	
Nbre de lgts	2 à 4	3 à 5
Densité nette	10 à 20 logts/ha	8 à 15 logts/ha

- Il est attendu 5 à 9 logements sur l'ensemble des secteurs, soit une densité moyenne de l'ordre de 10 à 15 logements par hectare. Cette densité moyenne s'apprécie à l'échelle globale des secteurs (des lots de plus petite taille et offrant un bâti plus resserré pourront être proposés).
- Un habitat individuel est préférentiellement attendu en lien avec le schéma d'aménagement. Néanmoins, cela n'interdit pas ponctuellement de l'habitat individuel groupé.

C. MIXITE SOCIALE

Non règlementé

QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

A. PRINCIPES D'INSERTION DANS LE TISSU ENVIRONNANT ET ORGANISATION DES CONSTRUCTIONS

Traitement des espaces partagés

- De manière générale, il conviendra de porter une réflexion sur le traitement paysager du périmètre de l'OAP.
- Les espaces partagés sont limités à la voirie et à une bande paysagère gérant l'interface entre l'opération et son environnement (espace agricole et résidentiel). Le caractère végétal de ces espaces sera donc privilégié. Les essences végétales seront locales de préférence.
- Les vues sur le grand paysage seront préservées et maximum, les espaces publics seront conçus pour mettre en valeur les perspectives.
- Les espaces libres communs seront plantés et aménagés (éventuellement en aires de jeux). Leur superficie sera adaptée à l'importance de l'opération et à leur situation par rapport aux espaces publics existants.

Volumétrie et implantation des constructions

Hauteur des constructions :

- La hauteur maximale des constructions sera généralement Rez-de-Chaussée + 1 étage + combles aménageables, d'autres hauteurs sont possibles lorsque le schéma le mentionne spécifiquement.

Adaptation au sol :

- Une attention particulière sera apportée à l'adaptation de la construction à la pente (cf. référentiel en annexe du règlement).

Implantation des constructions :

- L'implantation des constructions sera travaillée pour permettre la création de logements économes en énergie. Les orientations au sud seront privilégiées.

	Habitat individuel
Implantation par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou à créer	Au moins une façade des constructions principales sera implantée à l'alignement des voies et emprises publiques ou à une faible distance de celui-ci. Un recul peut être proposé ou imposé en cas de contrainte particulière (forte pente, talus, maintien d'un boisement, …).
Implantation par rapport aux limites séparatives latérales et fond de parcelle	Les constructions peuvent être édifiées en retrait des limites séparatives latérales et de fond de parcelle, implantée sur 1 limite séparative latérale ou implantée sur les 2 limites séparatives latérales. Une attention particulière devra être portée à l'intimité des logements et notamment aux espaces extérieurs (limiter les vues directes)

Ces règles générales d'implantation ne concernent pas :

- Les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- Les annexes qui peuvent s'implanter à l'arrière de la construction principale sans référence à l'alignement.

B. PRINCIPES DE QUALITE ARCHITECTURALE

Les caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère de tous les projets situés sur ce secteur sont déterminées dans le chapitre « ZONE URBAINE : ARTICLE 2.2. QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE DES ESPACES BÂTIS » du règlement écrit, selon le niveau de sensibilité défini pour le secteur et reporté sur le règlement graphique des zones à urbaniser (partie règlementaire du PLUi).

C. PRINCIPES PATRIMONIAUX ET PAYSAGERS

- Les espaces extérieurs et des accès aux logements devront être traités de façon qualitative, en veillant à garantir une cohérence globale à l'échelle de l'opération (les espaces libres de constructions seront maintenus le plus possible en espaces végétalisés).
- Sur les parcelles en limite avec l'espace agricole, des plantations denses et diversifiées formant une haie bocagère, devront être réalisées, afin de composer un écrin végétal entre la zone bâtie et la zone agricole.
- Une attention particulière sera portée sur l'intégration paysagère des constructions.

QUALITE ENVIRONNEMENTALE ET PREVENTION DES RISQUES

A. CONTINUITES ECOLOGIQUES (RESERVOIRS ET CORRIDORS)

- Non concerné

B. GESTION DES EAUX PLUVIALES

- Les eaux pluviales seront collectées et infiltrées par des noues ou des espaces publics ouverts et participant à la qualité paysagère du projet. Le débit de fuite après opération ne saurait être supérieur au débit avant opération.

C. GESTION DES RISQUES ET DES NUISANCES

- Pas de contrainte particulière

D. ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

- Les nouvelles constructions veilleront à prendre en compte les règlementations thermiques en vigueur pour assurer un confort d'habiter. Les logements veilleront à intégrer un espace de vie extérieur (terrasse, jardin, …), exposé à l'Est, au Sud ou à l'Ouest.
- L'éclairage public, s'il est prévu, devra être conçu pour limiter la consommation énergétique. L'installation devra permettre à la fois un changement d'intensité à certaines heures et la possibilité de « couper » un candélabre sur deux.

ORGANISATIONS DES DEPLACEMENTS

A. DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES (Y COMPRIS MODES DOUX)

- Les voies nouvellement créées devront respecter les principes figurant sur le schéma. Ces voies devront être adaptées aux futurs usages. Les impasses seront autorisées de manière temporaire en l'attente de la réalisation complète de la voirie. L'idée à terme sera de créer un bouclage complet avec le réseau existant.

B. BESOINS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

STATIONNEMENT	CONSTRUCTIONS NOUVELLES OU CHANGEMENT DE DESTINATION	Il est exigé 1 place de stationnement au minimum par 50m² de surface de plancher pour l'habitat. Dans le cadre d'opérations d'habitat collectif, il est exigé en plus 1 place visiteur (accessible depuis l'espace public) pour 2 logements.
	CONSTRUCTIONS NEUVES POUR LES LOCAUX ABRITANT BUREAUX, COMMERCES OU ACTIVITES	Pour les locaux abritant des bureaux, des commerces ou des activités, il est imposé 1 place de stationnement : • Par 40m² de surface de vente **pour les commerces** ; • Par 50 m² de surface de plancher **pour les bureaux** ; • Par chambre d'hôtel (non cumulable avec le restaurant) ; • Pour 8 places assises de **restaurant (accessibles depuis la voie publique)**. La règle applicable aux constructions ou établissements non prévues ci-dessus est celle à laquelle ces établissement sont le plus directement assimilables. Dans le cas où un projet comporte plusieurs destinations, il doit satisfaire aux règles fixées pour chacune de ces destinations, au prorata, selon les cas, des surfaces de plancher et/ou du nombre de logements et/ou du nombre de chambres.

RESEAUX

A. EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes, ou à défaut, à toute autre installation d'approvisionnement en eau potable dans les conditions des règles de salubrité en vigueur.

B. ASSAINISSEMENT

Eaux usées

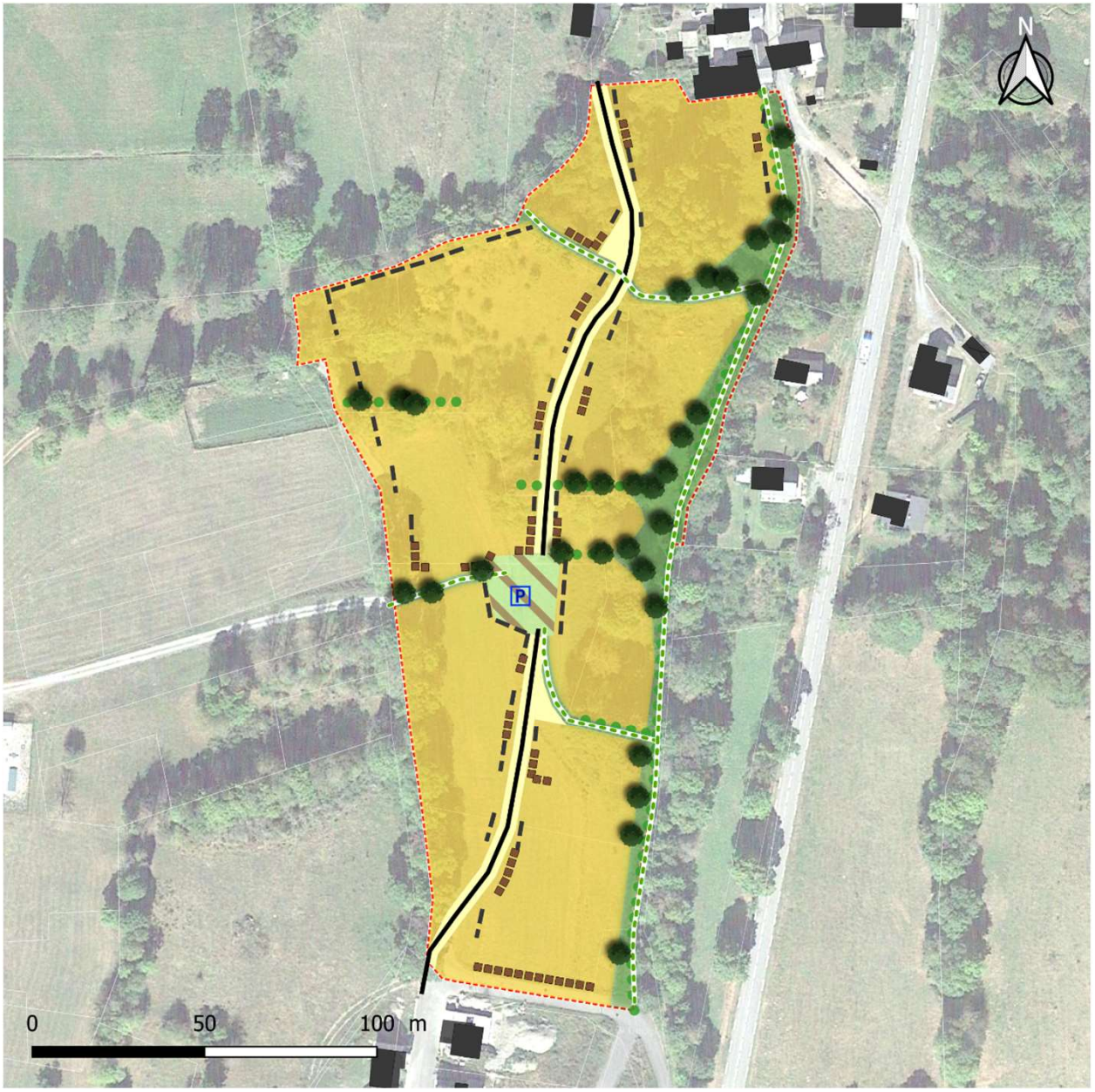
L'évacuation des eaux usées non traitées dans les milieux naturels et notamment dans les rivières, fossés, égouts d'eaux pluviales ou tout autre milieu récepteur est interdite. Toute construction ou installation devra être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe. En l'absence d'un réseau collectif, les constructions ou installations devront être équipées d'un système d'assainissement autonome conforme aux normes en vigueur. Il doit être conçu de façon à assurer son raccordement au futur réseau collectif lorsque celui-ci n'est pas encore réalisé.

C. ELECTRICITE ET TELECOMMUNICATIONS

Toute construction qui doit être alimentée en électricité le sera dans des conditions répondant à ses besoins.

Les réseaux et branchement seront idéalement réalisés en souterrain. En cas d'impossibilité, les câbles seront scellés ou encastrés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

CAZAUX-FRECHET-ANERAN-CAMORS – « Anéran Camors »



Cazaux-Fréchet-Anéran-Camors
CFAC3 "Anéran Camors"

Légende

Périmètre d'OAP

Eléments ponctuels

- Aire de stationnement public
- Eléments végétaux à implanter ou à préserver

Eléments linéaires

- Front bâti
- Haies et espaces de transition paysagère à créer
- Aménagement en pierre (muret, clôtures, soubassement...) à créer ou à préserver
- Voie de desserte locale
- Réseau de promenades et modes doux

Eléments surfaciques

- Secteur à dominante d'habitat individuel, densité faible
- Espace public et partagé végétal
- Espace public et partagé minéral
- Espace public et partagé mixte

Source: DGFIP 2018
Réalisation Citadia Conseil, le 02.07.2019

2/ ELEMENTS DE PROGRAMMATION

A. MIXITE FONCTIONNELLE

- Les secteurs sont à vocation mixte à dominante résidentielle et accueilleront préférentiellement des constructions à usage de logement. Il s'agit de conforter des espaces à vocation résidentielle, en lien avec le cœur du hameau.
- Les constructions à usage économique ne sont autorisées que si elles sont cohérentes et compatibles avec la vocation résidentielle (commerces, services de proximité, …)

B. ECHEANCIER D'OUVERTURE A L'URBANISATION

	SECTEUR
1/ Echéancier	L'échéancier prévisionnel permet une ouverture à l'urbanisation des secteurs à court terme, à partir de l'approbation du PLU intercommunal.
2/ Modalités d'ouverture à l'urbanisation	Les constructions sont autorisées au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par la présente OAP.
3/ Programmation	
Forme urbaine	Habitat individuel pur de faible densité Habitat individuel groupé de faible densité
Nbre de lgts	35 à 40
Densité nette	19 à 23 logts/ha

- Il est attendu 35 à 40 logements sur le secteur, soit une densité moyenne de l'ordre de 19 à 23 logements par hectare. Cette densité moyenne s'apprécie à l'échelle globale des secteurs (des lots de plus petite taille et offrant un bâti plus resserré pourront être proposés).
- Un habitat individuel est préférentiellement attendu en lien avec les schémas d'aménagement. Néanmoins, cela n'interdit pas ponctuellement de l'habitat individuel groupé.

QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

A. PRINCIPES D'INSERTION DANS LE TISSU ENVIRONNANT ET ORGANISATION DES CONSTRUCTIONS

Traitement des espaces partagés

- De manière générale, il conviendra de porter une réflexion sur le traitement paysager du périmètre de l'OAP.
- Les espaces partagés sont limités à la voirie et à une bande paysagère gérant l'interface entre l'opération et son environnement (espace agricole et résidentiel). Le caractère végétal de ces espaces sera donc privilégié. Les essences végétales seront locales de préférence.
- Les vues sur le grand paysage seront préservées et maximum, les espaces publics seront conçus pour mettre en valeur les perspectives.
- Les espaces libres communs seront plantés et aménagés (éventuellement en aires de jeux). Leur superficie sera adaptée à l'importance de l'opération et à leur situation par rapport aux espaces publics existants.

Volumétrie et implantation des constructions

Hauteur des constructions :

- La hauteur maximale des constructions sera généralement Rez-de-Chaussée + 1 étage + combles aménageables, d'autres hauteurs sont possibles lorsque le schéma le mentionne spécifiquement.

Adaptation au sol :

- Une attention particulière sera apportée à l'adaptation de la construction à la pente (cf. référentiel en annexe du règlement).

Implantation des constructions :

- L'implantation des constructions sera travaillée pour permettre la création de logements économes en énergie. Les orientations au sud seront privilégiées.

	Habitat individuel
Implantation par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou à créer	Au moins une façade des constructions principales sera implantée à l'alignement des voies et emprises publiques ou à une faible distance de celui-ci. Un recul peut être proposé ou imposé en cas de contrainte particulière (forte pente, talus, maintien d'un boisement, …).
Implantation par rapport aux limites séparatives latérales et fond de parcelle	Les constructions peuvent être édifiées en retrait des limites séparatives latérales et de fond de parcelle, implantée sur 1 limite séparative latérale ou implantée sur les 2 limites séparatives latérales. Une attention particulière devra être portée à l'intimité des logements et notamment aux espaces extérieurs (limiter les vues directes)

Ces règles générales d'implantation ne concernent pas :

- Les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- Les annexes qui peuvent s'implanter à l'arrière de la construction principale sans référence à l'alignement.

B. PRINCIPES DE QUALITE ARCHITECTURALE

Les caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère de tous les projets situés sur ce secteur sont déterminées dans le chapitre « ZONE URBAINE : ARTICLE 2.2. QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE DES ESPACES BÂTIS » du règlement écrit, selon le niveau de sensibilité défini pour le secteur et reporté sur le règlement graphique des zones à urbaniser (partie règlementaire du PLUi).

C. PRINCIPES PATRIMONIAUX ET PAYSAGERS

- Les espaces extérieurs et des accès aux logements devront être traités de façon qualitative, en veillant à garantir une cohérence globale à l'échelle de l'opération (les espaces libres de constructions seront maintenus le plus possible en espaces végétalisés).
- Sur les parcelles en limite avec l'espace agricole, des plantations denses et diversifiées formant une haie bocagère, devront être réalisées, afin de composer un écrin végétal entre la zone bâtie et la zone agricole.
- Une attention particulière sera portée sur l'intégration paysagère des constructions.

QUALITE ENVIRONNEMENTALE ET PREVENTION DES RISQUES

A. CONTINUITES ECOLOGIQUES (RESERVOIRS ET CORRIDORS)

- Non concerné

B. GESTION DES EAUX PLUVIALES

- Les eaux pluviales seront collectées et infiltrées par des noues ou des espaces publics ouverts et participant à la qualité paysagère du projet. Le débit de fuite après opération ne saurait être supérieur au débit avant opération.

C. GESTION DES RISQUES ET DES NUISANCES

- Pas de contrainte particulière

D. ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

- Les nouvelles constructions veilleront à prendre en compte les règlementations thermiques en vigueur pour assurer un confort d'habiter. Les logements veilleront à intégrer un espace de vie extérieur (terrasse, jardin, …), exposé à l'Est, au Sud ou à l'Ouest.
- L'éclairage public, s'il est prévu, devra être conçu pour limiter la consommation énergétique. L'installation devra permettre à la fois un changement d'intensité à certaines heures et la possibilité de « couper » un candélabre sur deux.

ORGANISATIONS DES DEPLACEMENTS

A. DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES (Y COMPRIS MODES DOUX)

- Les voies nouvellement créées devront respecter les principes figurant sur le schéma. Ces voies devront être adaptées aux futurs usages. Les impasses seront autorisées de manière temporaire en l'attente de la réalisation complète de la voirie. L'idée à terme sera de créer un bouclage complet avec le réseau existant.

B. BESOINS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

STATIONNEMENT	CONSTRUCTIONS NOUVELLES OU CHANGEMENT DE DESTINATION	Il est exigé 1 place de stationnement au minimum par 50m² de surface de plancher pour l'habitat. Dans le cadre d'opérations d'habitat collectif, il est exigé en plus 1 place visiteur (accessible depuis l'espace public) pour 2 logements.
	CONSTRUCTIONS NEUVES POUR LES LOCAUX ABRITANT BUREAUX, COMMERCES OU ACTIVITES	Pour les locaux abritant des bureaux, des commerces ou des activités, il est imposé 1 place de stationnement : • Par 40m² de surface de vente **pour les commerces** ; • Par 50 m² de surface de plancher **pour les bureaux** ; • Par chambre d'hôtel (non cumulable avec le restaurant) ; • Pour 8 places assises de **restaurant (accessibles depuis la voie publique)**. La règle applicable aux constructions ou établissements non prévues ci-dessus est celle à laquelle ces établissement sont le plus directement assimilables. Dans le cas où un projet comporte plusieurs destinations, il doit satisfaire aux règles fixées pour chacune de ces destinations, au prorata, selon les cas, des surfaces de plancher et/ou du nombre de logements et/ou du nombre de chambres.

RESEAUX

A. EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes, ou à défaut, à toute autre installation d'approvisionnement en eau potable dans les conditions des règles de salubrité en vigueur.

B. ASSAINISSEMENT

Eaux usées

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les milieux naturels et notamment dans les rivières, fossés, égouts d'eaux pluviales ou tout autre milieu récepteur est interdite. Toute construction ou installation devra être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe. En l'absence d'un réseau collectif, les constructions ou installations devront être équipées d'un système d'assainissement autonome conforme aux normes en vigueur. Il doit être conçu de façon à assurer son raccordement au futur réseau collectif lorsque celui-ci n'est pas encore réalisé.

C. ELECTRICITE ET TELECOMMUNICATIONS

Toute construction qui doit être alimentée en électricité le sera dans des conditions répondant à ses besoins.

Les réseaux et branchement seront idéalement réalisés en souterrain. En cas d'impossibilité, les câbles seront scellés ou encastrés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

CAZAUX-FRECHET-ANERAN-CAMORS – « Anéran Pradaou »

Cazaux-Fréchet-Anéran-Camors
CFAC2 "Anéran Pradaou"

Légende

Périmètre d'OAP

Eléments ponctuels

Eléments végétaux à implanter ou à préserver

Eléments linéaires

Front bâti

Haies et espaces de transition paysagère à créer

Voie de desserte locale

Eléments surfaciques

Secteur à dominante d'habitat individuel, densité faible

Espace public et partagé végétal

Espace public et partagé minéral

Espace de nature à créer ou à préserver

Source: DGFIP 2018
Réalisation Citadia Conseil, le 02.07.2019

2/ ELEMENTS DE PROGRAMMATION

A. MIXITE FONCTIONNELLE

- Le secteur est à vocation mixte à dominante résidentielle et accueillera préférentiellement des constructions à usage de logement. Il s'agit de conforter un espace à vocation résidentielle, en lien avec le cœur du hameau.
- Les constructions à usage économique ne sont autorisées que si elles sont cohérentes et compatibles avec la vocation résidentielle (commerces, services de proximité, …)

B. ECHEANCIER D'OUVERTURE A L'URBANISATION

	SECTEUR
1/ Echéancier	L'échéancier prévisionnel permet une ouverture à l'urbanisation des secteurs à court terme, à partir de l'approbation du PLU intercommunal.
2/ Modalités d'ouverture à l'urbanisation	Les constructions sont autorisées au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par la présente OAP.
3/ Programmation	
Forme urbaine	Habitat individuel pur de faible densité
Nbre de lgts	4 à 6
Densité nette	17 à 26 logts/ha

- Il est attendu 4 à 6 logements sur le secteur, soit une densité moyenne de l'ordre de 17 à 26 logements par hectare. Cette densité moyenne s'apprécie à l'échelle globale des secteurs (des lots de plus petite taille et offrant un bâti plus resserré pourront être proposés).
- Un habitat individuel est préférentiellement attendu en lien avec le schéma d'aménagement du secteur. Néanmoins, cela n'interdit pas ponctuellement de l'habitat individuel groupé.

C. MIXITE SOCIALE

Non règlementé

QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

A. PRINCIPES D'INSERTION DANS LE TISSU ENVIRONNANT ET ORGANISATION DES CONSTRUCTIONS

Traitement des espaces partagés

- De manière générale, il conviendra de porter une réflexion sur le traitement paysager du périmètre de l'OAP.
- Les espaces partagés sont limités à la voirie et à une bande paysagère gérant l'interface entre l'opération et son environnement (espace agricole et résidentiel). Le caractère végétal de ces espaces sera donc privilégié. Les essences végétales seront locales de préférence.
- Les vues sur le grand paysage seront préservées et maximum, les espaces publics seront conçus pour mettre en valeur les perspectives.
- Les espaces libres communs seront plantés et aménagés (éventuellement en aires de jeux). Leur superficie sera adaptée à l'importance de l'opération et à leur situation par rapport aux espaces publics existants.

Volumétrie et implantation des constructions

Hauteur des constructions :

- La hauteur maximale des constructions sera généralement Rez-de-Chaussée + 1 étage + combles aménageables, d'autres hauteurs sont possibles lorsque le schéma le mentionne spécifiquement.

Adaptation au sol :

- Une attention particulière sera apportée à l'adaptation de la construction à la pente (cf. référentiel en annexe du règlement).

Implantation des constructions :

- L'implantation des constructions sera travaillée pour permettre la création de logements économes en énergie. Les orientations au sud seront privilégiées.

	Habitat individuel
Implantation par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou à créer	Au moins une façade des constructions principales sera implantée à l'alignement des voies et emprises publiques ou à une faible distance de celui-ci. Un recul peut être proposé ou imposé en cas de contrainte particulière (forte pente, talus, maintien d'un boisement, …).
Implantation par rapport aux limites séparatives latérales et fond de parcelle	Les constructions peuvent être édifiées en retrait des limites séparatives latérales et de fond de parcelle, implantée sur 1 limite séparative latérale ou implantée sur les 2 limites séparatives latérales. Une attention particulière devra être portée à l'intimité des logements et notamment aux espaces extérieurs (limiter les vues directes)

Ces règles générales d'implantation ne concernent pas :

- Les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- Les annexes qui peuvent s'implanter à l'arrière de la construction principale sans référence à l'alignement.

B. PRINCIPES DE QUALITE ARCHITECTURALE

Les caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère de tous les projets situés sur ce secteur sont déterminées dans le chapitre « ZONE URBAINE : ARTICLE 2.2. QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE DES ESPACES BÂTIS » du règlement écrit, selon le niveau de sensibilité défini pour le secteur et reporté sur le règlement graphique des zones à urbaniser (partie règlementaire du PLUi).

C. PRINCIPES PATRIMONIAUX ET PAYSAGERS

- Les espaces extérieurs et des accès aux logements devront être traités de façon qualitative, en veillant à garantir une cohérence globale à l'échelle de l'opération (les espaces libres de constructions seront maintenus le plus possible en espaces végétalisés).
- Sur les parcelles en limite avec l'espace agricole, des plantations denses et diversifiées formant une haie bocagère, devront être réalisées, afin de composer un écrin végétal entre la zone bâtie et la zone agricole.
- Une attention particulière sera portée sur l'intégration paysagère des constructions.

QUALITE ENVIRONNEMENTALE ET PREVENTION DES RISQUES

A. CONTINUITES ECOLOGIQUES (RESERVOIRS ET CORRIDORS)

- Non concerné

B. GESTION DES EAUX PLUVIALES

- Les eaux pluviales seront collectées et infiltrées par des noues ou des espaces publics ouverts et participant à la qualité paysagère du projet. Le débit de fuite après opération ne saurait être supérieur au débit avant opération.

C. GESTION DES RISQUES ET DES NUISANCES

- Pas de contrainte particulière

D. ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

- Les nouvelles constructions veilleront à prendre en compte les règlementations thermiques en vigueur pour assurer un confort d'habiter. Les logements veilleront à intégrer un espace de vie extérieur (terrasse, jardin, …), exposé à l'Est, au Sud ou à l'Ouest.
- L'éclairage public, s'il est prévu, devra être conçu pour limiter la consommation énergétique. L'installation devra permettre à la fois un changement d'intensité à certaines heures et la possibilité de « couper » un candélabre sur deux.

ORGANISATIONS DES DEPLACEMENTS

A. DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES (Y COMPRIS MODES DOUX)

- Les voies nouvellement créées devront respecter les principes figurant sur le schéma. Ces voies devront être adaptées aux futurs usages. Les impasses seront autorisées de manière temporaire en l'attente de la réalisation complète de la voirie. L'idée à terme sera de créer un bouclage complet avec le réseau existant.

B. BESOINS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

STATIONNEMENT	CONSTRUCTIONS NOUVELLES OU CHANGEMENT DE DESTINATION	Il est exigé 1 place de stationnement au minimum par 50m² de surface de plancher pour l'habitat. Dans le cadre d'opérations d'habitat collectif, il est exigé en plus 1 place visiteur (accessible depuis l'espace public) pour 2 logements.
	CONSTRUCTIONS NEUVES POUR LES LOCAUX ABRITANT BUREAUX, COMMERCES OU ACTIVITES	Pour les locaux abritant des bureaux, des commerces ou des activités, il est imposé 1 place de stationnement : • Par 40m² de surface de vente **pour les commerces** ; • Par 50 m² de surface de plancher **pour les bureaux** ; • Par chambre d'hôtel (non cumulable avec le restaurant) ; • Pour 8 places assises de **restaurant (accessibles depuis la voie publique)**. La règle applicable aux constructions ou établissements non prévues ci-dessus est celle à laquelle ces établissement sont le plus directement assimilables. Dans le cas où un projet comporte plusieurs destinations, il doit satisfaire aux règles fixées pour chacune de ces destinations, au prorata, selon les cas, des surfaces de plancher et/ou du nombre de logements et/ou du nombre de chambres.

RESEAUX

A. EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes, ou à défaut, à toute autre installation d'approvisionnement en eau potable dans les conditions des règles de salubrité en vigueur.

B. ASSAINISSEMENT

Eaux usées

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les milieux naturels et notamment dans les rivières, fossés, égouts d'eaux pluviales ou tout autre milieu récepteur est interdite. Toute construction ou installation devra être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe. En l'absence d'un réseau collectif, les constructions ou installations devront être équipées d'un système d'assainissement autonome conforme aux normes en vigueur. Il doit être conçu de façon à assurer son raccordement au futur réseau collectif lorsque celui-ci n'est pas encore réalisé.

C. ELECTRICITE ET TELECOMMUNICATIONS

Toute construction qui doit être alimentée en électricité le sera dans des conditions répondant à ses besoins.

Les réseaux et branchement seront idéalement réalisés en souterrain. En cas d'impossibilité, les câbles seront scellés ou encastrés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

ENS

CITADIA evenseil ECOTONE recherche et environnement SOLiHA SOLIDAIRES POUR L'HABITAT

ENS – « Village »

Ens
ENS1 "Village"

Légende

Périmètre d'OAP

Eléments ponctuels

Eléments végétaux à implanter ou à préserver

Eléments linéaires

Haies et espaces de transition paysagère à créer

Eléments surfaciques

Secteur à dominante d'habitat individuel, densité faible

Source: DGFIP 2018
Réalisation Citadia Conseil, le 02.07.2019

2/ ELEMENTS DE PROGRAMMATION

A. MIXITE FONCTIONNELLE

- Le secteur est à vocation mixte à dominante résidentielle et accueillera préférentiellement des constructions à usage de logement. Il s'agit de conforter un espace à vocation résidentielle, en lien avec le cœur du village.
- Les constructions à usage économique ne sont autorisées que si elles sont cohérentes et compatibles avec la vocation résidentielle (commerces, services de proximité, …)

B. ECHEANCIER D'OUVERTURE A L'URBANISATION

	SECTEUR
1/ Echéancier	L'échéancier prévisionnel permet une ouverture à l'urbanisation du secteur à court terme, à partir de l'approbation du PLU intercommunal.
2/ Modalités d'ouverture à l'urbanisation	Les constructions sont autorisées au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par la présente OAP.
3/ Programmation	
Forme urbaine	Habitat individuel pur de faible densité
Nbre de lgts	2 à 4
Densité nette	10 à 20 logts/ha

- Il est attendu 2 à 4 logements sur le secteur, soit une densité moyenne de l'ordre de 10 à 20 logements par hectare. Cette densité moyenne s'apprécie à l'échelle globale du secteur (des lots de plus petite taille et offrant un bâti plus resserré pourront être proposés).
- Un habitat individuel est préférentiellement attendu en lien avec le schéma d'aménagement. Néanmoins, cela n'interdit pas ponctuellement de l'habitat individuel groupé.

C. MIXITE SOCIALE

Non règlementé

QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

A. PRINCIPES D'INSERTION DANS LE TISSU ENVIRONNANT ET ORGANISATION DES CONSTRUCTIONS

Traitement des espaces partagés

- De manière générale, il conviendra de porter une réflexion sur le traitement paysager du périmètre de l'OAP.
- Les espaces partagés sont limités à la voirie et à une bande paysagère gérant l'interface entre l'opération et son environnement (espace agricole et résidentiel). Le caractère végétal de ces espaces sera donc privilégié. Les essences végétales seront locales de préférence.
- Les vues sur le grand paysage seront préservées et maximum, les espaces publics seront conçus pour mettre en valeur les perspectives.
- Les espaces libres communs seront plantés et aménagés (éventuellement en aires de jeux). Leur superficie sera adaptée à l'importance de l'opération et à leur situation par rapport aux espaces publics existants.

Volumétrie et implantation des constructions

Hauteur des constructions :

- La hauteur maximale des constructions sera généralement Rez-de-Chaussée + 1 étage + combles aménageables, d'autres hauteurs sont possibles lorsque le schéma le mentionne spécifiquement.

Adaptation au sol :

- Une attention particulière sera apportée à l'adaptation de la construction à la pente (cf. référentiel en annexe du règlement).

Implantation des constructions :

- L'implantation des constructions sera travaillée pour permettre la création de logements économes en énergie. Les orientations au sud seront privilégiées.

	Habitat individuel
Implantation par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou à créer	Au moins une façade des constructions principales sera implantée à l'alignement des voies et emprises publiques ou à une faible distance de celui-ci. Un recul peut être proposé ou imposé en cas de contrainte particulière (forte pente, talus, maintien d'un boisement, …).
Implantation par rapport aux limites séparatives latérales et fond de parcelle	Les constructions peuvent être édifiées en retrait des limites séparatives latérales et de fond de parcelle, implantée sur 1 limite séparative latérale ou implantée sur les 2 limites séparatives latérales. Une attention particulière devra être portée à l'intimité des logements et notamment aux espaces extérieurs (limiter les vues directes)

Ces règles générales d'implantation ne concernent pas :

- Les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- Les annexes qui peuvent s'implanter à l'arrière de la construction principale sans référence à l'alignement.

B. PRINCIPES DE QUALITE ARCHITECTURALE

Les caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère de tous les projets situés sur ce secteur sont déterminées dans le chapitre « ZONE URBAINE : ARTICLE 2.2. QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE DES ESPACES BÂTIS » du règlement écrit, selon le niveau de sensibilité défini pour le secteur et reporté sur le règlement graphique des zones à urbaniser (partie règlementaire du PLUi).

C. PRINCIPES PATRIMONIAUX ET PAYSAGERS

- Les espaces extérieurs et des accès aux logements devront être traités de façon qualitative, en veillant à garantir une cohérence globale à l'échelle de l'opération (les espaces libres de constructions seront maintenus le plus possible en espaces végétalisés).
- Sur les parcelles en limite avec l'espace agricole, des plantations denses et diversifiées formant une haie bocagère, devront être réalisées, afin de composer un écrin végétal entre la zone bâtie et la zone agricole.
- Une attention particulière sera portée sur l'intégration paysagère des constructions.

QUALITE ENVIRONNEMENTALE ET PREVENTION DES RISQUES

A. CONTINUITES ECOLOGIQUES (RESERVOIRS ET CORRIDORS)

- Non concerné

B. GESTION DES EAUX PLUVIALES

- Les eaux pluviales seront collectées et infiltrées par des noues ou des espaces publics ouverts et participant à la qualité paysagère du projet. Le débit de fuite après opération ne saurait être supérieur au débit avant opération.

C. GESTION DES RISQUES ET DES NUISANCES

- Pas de contrainte particulière

D. ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

- Les nouvelles constructions veilleront à prendre en compte les règlementations thermiques en vigueur pour assurer un confort d'habiter. Les logements veilleront à intégrer un espace de vie extérieur (terrasse, jardin, …), exposé à l'Est, au Sud ou à l'Ouest.
- L'éclairage public, s'il est prévu, devra être conçu pour limiter la consommation énergétique. L'installation devra permettre à la fois un changement d'intensité à certaines heures et la possibilité de « couper » un candélabre sur deux.

ORGANISATIONS DES DEPLACEMENTS

A. DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES (Y COMPRIS MODES DOUX)

- Les voies nouvellement créées devront respecter les principes figurant sur le schéma. Ces voies devront être adaptées aux futurs usages. Les impasses seront autorisées de manière temporaire en l'attente de la réalisation complète de la voirie. L'idée à terme sera de créer un bouclage complet avec le réseau existant.

B. BESOINS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

STATIONNEMENT	CONSTRUCTIONS NOUVELLES OU CHANGEMENT DE DESTINATION	Il est exigé 1 place de stationnement au minimum par 50m² de surface de plancher pour l'habitat. Dans le cadre d'opérations d'habitat collectif, il est exigé en plus 1 place visiteur (accessible depuis l'espace public) pour 2 logements.
	CONSTRUCTIONS NEUVES POUR LES LOCAUX ABRITANT BUREAUX, COMMERCES OU ACTIVITES	Pour les locaux abritant des bureaux, des commerces ou des activités, il est imposé 1 place de stationnement : • Par 40m² de surface de vente **pour les commerces** ; • Par 50 m² de surface de plancher **pour les bureaux** ; • Par chambre d'hôtel (non cumulable avec le restaurant) ; • Pour 8 places assises de **restaurant (accessibles depuis la voie publique)**. La règle applicable aux constructions ou établissements non prévues ci-dessus est celle à laquelle ces établissement sont le plus directement assimilables. Dans le cas où un projet comporte plusieurs destinations, il doit satisfaire aux règles fixées pour chacune de ces destinations, au prorata, selon les cas, des surfaces de plancher et/ou du nombre de logements et/ou du nombre de chambres.

RESEAUX

A. EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes, ou à défaut, à toute autre installation d'approvisionnement en eau potable dans les conditions des règles de salubrité en vigueur.

B. ASSAINISSEMENT

Eaux usées

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les milieux naturels et notamment dans les rivières, fossés, égouts d'eaux pluviales ou tout autre milieu récepteur est interdite. Toute construction ou installation devra être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe. En l'absence d'un réseau collectif, les constructions ou installations devront être équipées d'un système d'assainissement autonome conforme aux normes en vigueur. Il doit être conçu de façon à assurer son raccordement au futur réseau collectif lorsque celui-ci n'est pas encore réalisé.

C. ELECTRICITE ET TELECOMMUNICATIONS

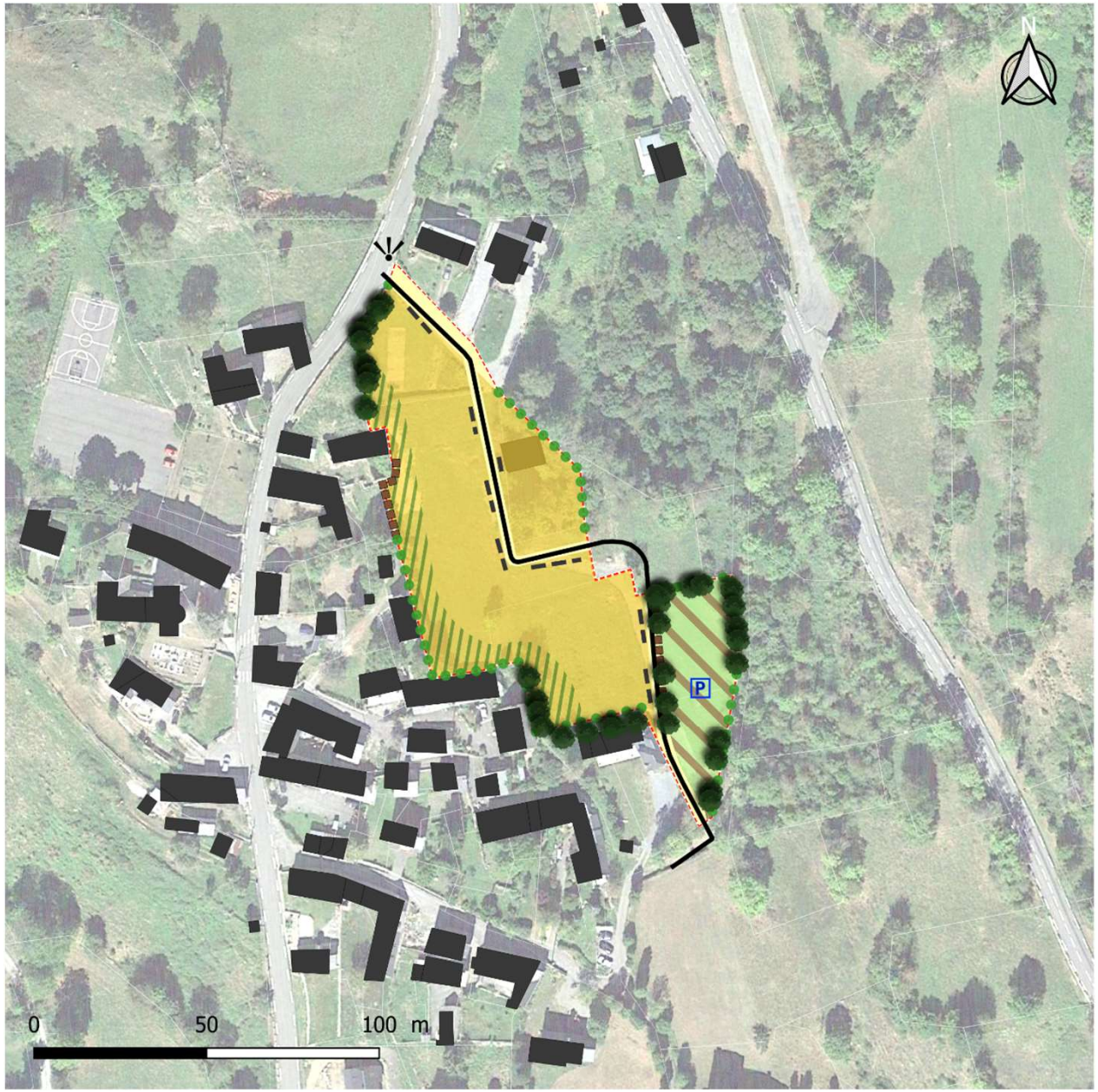
Toute construction qui doit être alimentée en électricité le sera dans des conditions répondant à ses besoins.

Les réseaux et branchement seront idéalement réalisés en souterrain. En cas d'impossibilité, les câbles seront scellés ou encastrés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

ESTARVIELLE

CITADIA evenseil ECOTONE recherche et environnement SOliHA SOLIDAIRES POUR L'HABITAT

ESTARVIELLE – « Village »



Estarvielle
ESTV1 "Village"

Légende

Périmètre d'OAP

Eléments ponctuels

- Aire de stationnement public
- Eléments végétaux à implanter ou à préserver

Eléments linéaires

- Front bâti
- Haies et espaces de transition paysagère à créer
- Aménagement en pierre (muret, clôtures, soubassement…) à créer ou à préserver
- Voie de desserte locale

Eléments surfaciques

- Secteur à dominante d'habitat individuel, densité faible
- Espace public et partagé minéral
- Espace public et partagé mixte
- Espace à végétaliser

Source: DGFIP 2018
Réalisation Citadia Conseil, le 02.07.2019

2/ ELEMENTS DE PROGRAMMATION

A. MIXITE FONCTIONNELLE

- Le secteur est à vocation mixte à dominante résidentielle et accueillera préférentiellement des constructions à usage de logement. Il s'agit de conforter un espace à vocation résidentielle, en lien avec le cœur du village.
- Les constructions à usage économique ne sont autorisées que si elles sont cohérentes et compatibles avec la vocation résidentielle (commerces, services de proximité, …)

B. ECHEANCIER D'OUVERTURE A L'URBANISATION

	SECTEUR
1/ Echéancier	L'échéancier prévisionnel permet une ouverture à l'urbanisation du secteur à court terme, à partir de l'approbation du PLU intercommunal.
2/ Modalités d'ouverture à l'urbanisation	Les constructions sont autorisées au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par la présente OAP.
3/ Programmation	
Forme urbaine	Habitat individuel pur de faible densité
Nbre de lgts	7 à 9
Densité nette	12 à 16 logts/ha

- Il est attendu 4 à 6 logements sur le secteur, soit une densité moyenne de l'ordre de 12 à 16 logements par hectare. Cette densité moyenne s'apprécie à l'échelle globale du secteur (des lots de plus petite taille et offrant un bâti plus resserré pourront être proposés).
- Un habitat individuel est préférentiellement attendu en lien avec le schéma d'aménagement. Néanmoins, cela n'interdit pas ponctuellement de l'habitat individuel groupé.

C. MIXITE SOCIALE

Non règlementé

QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

A. PRINCIPES D'INSERTION DANS LE TISSU ENVIRONNANT ET ORGANISATION DES CONSTRUCTIONS

Traitement des espaces partagés

- De manière générale, il conviendra de porter une réflexion sur le traitement paysager du périmètre de l'OAP.
- Les espaces partagés sont limités à la voirie et à une bande paysagère gérant l'interface entre l'opération et son environnement (espace agricole et résidentiel). Le caractère végétal de ces espaces sera donc privilégié. Les essences végétales seront locales de préférence.
- Les vues sur le grand paysage seront préservées et maximum, les espaces publics seront conçus pour mettre en valeur les perspectives.
- Les espaces libres communs seront plantés et aménagés (éventuellement en aires de jeux). Leur superficie sera adaptée à l'importance de l'opération et à leur situation par rapport aux espaces publics existants.

Volumétrie et implantation des constructions

Hauteur des constructions :

- La hauteur maximale des constructions sera généralement Rez-de-Chaussée + 1 étage + combles aménageables, d'autres hauteurs sont possibles lorsque le schéma le mentionne spécifiquement.

Adaptation au sol :

- Une attention particulière sera apportée à l'adaptation de la construction à la pente (cf. référentiel en annexe du règlement).

Implantation des constructions :

- L'implantation des constructions sera travaillée pour permettre la création de logements économes en énergie. Les orientations au sud seront privilégiées.

	Habitat individuel
Implantation par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou à créer	Au moins une façade des constructions principales sera implantée à l'alignement des voies et emprises publiques ou à une faible distance de celui-ci. Un recul peut être proposé ou imposé en cas de contrainte particulière (forte pente, talus, maintien d'un boisement, …).
Implantation par rapport aux limites séparatives latérales et fond de parcelle	Les constructions peuvent être édifiées en retrait des limites séparatives latérales et de fond de parcelle, implantée sur 1 limite séparative latérale ou implantée sur les 2 limites séparatives latérales. Une attention particulière devra être portée à l'intimité des logements et notamment aux espaces extérieurs (limiter les vues directes)

Ces règles générales d'implantation ne concernent pas :

- Les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- Les annexes qui peuvent s'implanter à l'arrière de la construction principale sans référence à l'alignement.

B. PRINCIPES DE QUALITE ARCHITECTURALE

Les caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère de tous les projets situés sur ce secteur sont déterminées dans le chapitre « ZONE URBAINE : ARTICLE 2.2. QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE DES ESPACES BÂTIS » du règlement écrit, selon le niveau de sensibilité défini pour le secteur et reporté sur le règlement graphique des zones à urbaniser (partie règlementaire du PLUi).

C. PRINCIPES PATRIMONIAUX ET PAYSAGERS

- Les espaces extérieurs et des accès aux logements devront être traités de façon qualitative, en veillant à garantir une cohérence globale à l'échelle de l'opération (les espaces libres de constructions seront maintenus le plus possible en espaces végétalisés).
- Sur les parcelles en limite avec l'espace agricole, des plantations denses et diversifiées formant une haie bocagère, devront être réalisées, afin de composer un écrin végétal entre la zone bâtie et la zone agricole.
- Une attention particulière sera portée sur l'intégration paysagère des constructions.

QUALITE ENVIRONNEMENTALE ET PREVENTION DES RISQUES

A. CONTINUITES ECOLOGIQUES (RESERVOIRS ET CORRIDORS)

- Non concerné

B. GESTION DES EAUX PLUVIALES

- Les eaux pluviales seront collectées et infiltrées par des noues ou des espaces publics ouverts et participant à la qualité paysagère du projet. Le débit de fuite après opération ne saurait être supérieur au débit avant opération.

C. GESTION DES RISQUES ET DES NUISANCES

- Pas de contrainte particulière

D. ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

- Les nouvelles constructions veilleront à prendre en compte les règlementations thermiques en vigueur pour assurer un confort d'habiter. Les logements veilleront à intégrer un espace de vie extérieur (terrasse, jardin, …), exposé à l'Est, au Sud ou à l'Ouest.
- L'éclairage public, s'il est prévu, devra être conçu pour limiter la consommation énergétique. L'installation devra permettre à la fois un changement d'intensité à certaines heures et la possibilité de « couper » un candélabre sur deux.

ORGANISATIONS DES DEPLACEMENTS

A. DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES (Y COMPRIS MODES DOUX)

- Les voies nouvellement créées devront respecter les principes figurant sur le schéma. Ces voies devront être adaptées aux futurs usages. Les impasses seront autorisées de manière temporaire en l'attente de la réalisation complète de la voirie. L'idée à terme sera de créer un bouclage complet avec le réseau existant.

B. BESOINS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

STATIONNEMENT	CONSTRUCTIONS NOUVELLES OU CHANGEMENT DE DESTINATION	Il est exigé 1 place de stationnement au minimum par 50m² de surface de plancher pour l'habitat. Dans le cadre d'opérations d'habitat collectif, il est exigé en plus 1 place visiteur (accessible depuis l'espace public) pour 2 logements.
	CONSTRUCTIONS NEUVES POUR LES LOCAUX ABRITANT BUREAUX, COMMERCES OU ACTIVITES	Pour les locaux abritant des bureaux, des commerces ou des activités, il est imposé 1 place de stationnement : • Par 40m² de surface de vente **pour les commerces** ; • Par 50 m² de surface de plancher **pour les bureaux** ; • Par chambre d'hôtel (non cumulable avec le restaurant) ; • Pour 8 places assises de **restaurant (accessibles depuis la voie publique)**. La règle applicable aux constructions ou établissements non prévues ci-dessus est celle à laquelle ces établissement sont le plus directement assimilables. Dans le cas où un projet comporte plusieurs destinations, il doit satisfaire aux règles fixées pour chacune de ces destinations, au prorata, selon les cas, des surfaces de plancher et/ou du nombre de logements et/ou du nombre de chambres.

RESEAUX

A. EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes, ou à défaut, à toute autre installation d'approvisionnement en eau potable dans les conditions des règles de salubrité en vigueur.

B. ASSAINISSEMENT

Eaux usées

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les milieux naturels et notamment dans les rivières, fossés, égouts d'eaux pluviales ou tout autre milieu récepteur est interdite. Toute construction ou installation devra être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe. En l'absence d'un réseau collectif, les constructions ou installations devront être équipées d'un système d'assainissement autonome conforme aux normes en vigueur. Il doit être conçu de façon à assurer son raccordement au futur réseau collectif lorsque celui-ci n'est pas encore réalisé.

C. ELECTRICITE ET TELECOMMUNICATIONS

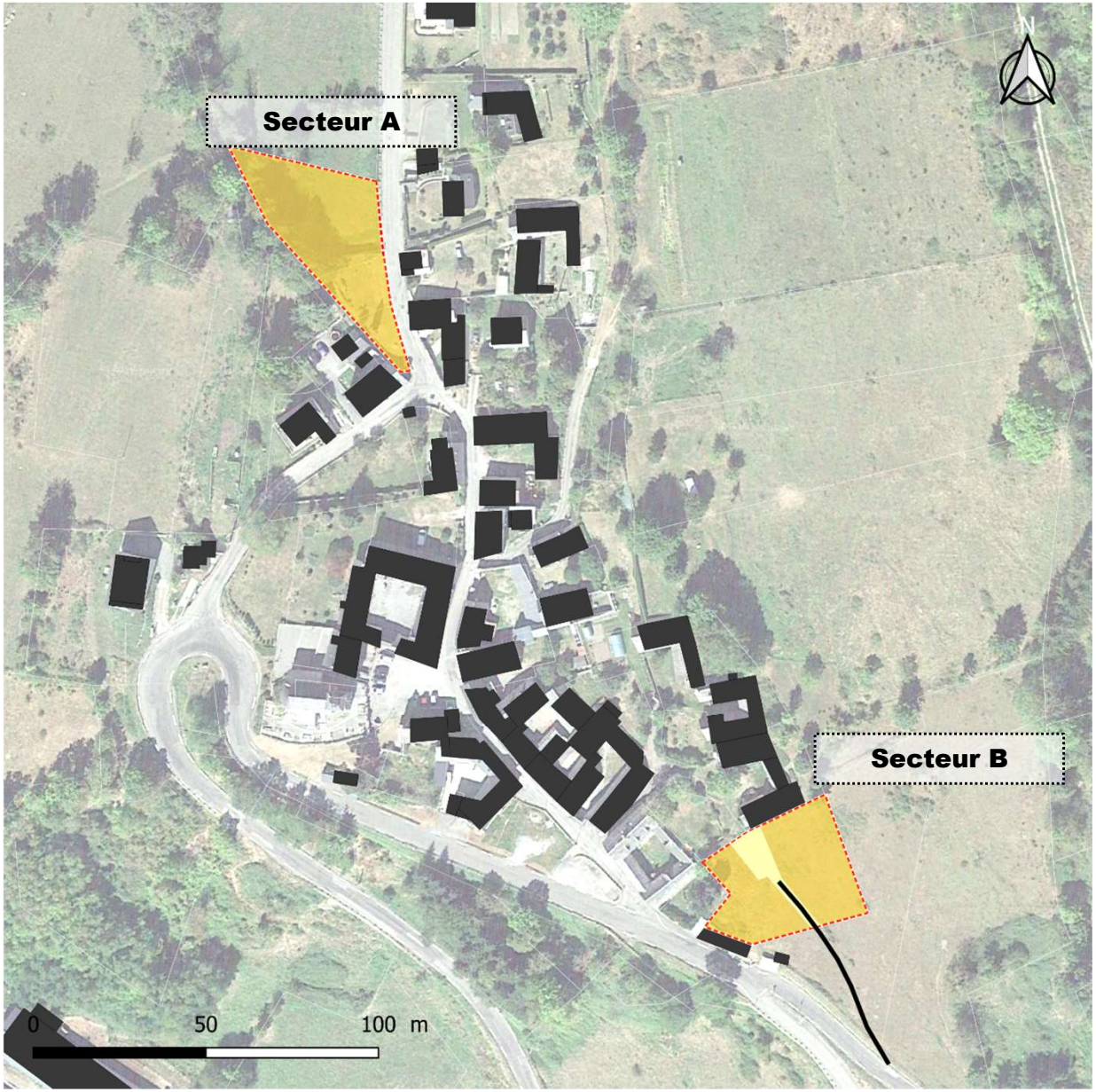
Toute construction qui doit être alimentée en électricité le sera dans des conditions répondant à ses besoins.

Les réseaux et branchement seront idéalement réalisés en souterrain. En cas d'impossibilité, les câbles seront scellés ou encastrés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

ESTENSAN

CITADIA evenseil ECOTONE recherche et environnement SOLiHA SOLIDAIRES POUR L'HABITAT

ESTENSAN – « Village »



Estensan
EST1 "Village"

Légende

Périmètre d'OAP

Eléments surfaciques

Secteur à dominante d'habitat individuel, densité faible

Espace public et partagé minéral

Source: DGFIP 2018
Réalisation Citadia Conseil, le 02.07.2019

2/ ELEMENTS DE PROGRAMMATION

A. MIXITE FONCTIONNELLE

- Les secteurs sont à vocation mixte à dominante résidentielle et accueilleront préférentiellement des constructions à usage de logement. Il s'agit de conforter des espaces à vocation résidentielle, en lien avec le coeur de village.
- Les constructions à usage économique ne sont autorisées que si elles sont cohérentes et compatibles avec la vocation résidentielle (commerces, services de proximité, …)

B. ECHEANCIER D'OUVERTURE A L'URBANISATION

	SECTEUR	
	A	B
1/ Echéancier	L'échéancier prévisionnel permet une ouverture à l'urbanisation des secteurs à court terme, à partir de l'approbation du PLU intercommunal.	
2/ Modalités d'ouverture à l'urbanisation	Les constructions sont autorisées au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par la présente OAP.	
3/ Programmation		
Forme urbaine	Habitat individuel pur de faible densité	Habitat individuel pur de faible densité
Nbre de lgts	1 à 3	2 à 4
Densité nette	7 à 23 logts/ha	18 à 37 logts/ha

- Il est attendu 3 à 7 logements sur les deux secteurs, soit une densité moyenne de l'ordre de 12 à 29 logements par hectare. Cette densité moyenne s'apprécie à l'échelle globale des secteurs (des lots de plus petite taille et offrant un bâti plus resserré pourront être proposés).
- Un habitat individuel est préférentiellement attendu en lien avec les schémas d'aménagement. Néanmoins, cela n'interdit pas ponctuellement de l'habitat individuel groupé.

C. MIXITE SOCIALE

Non règlementé

QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

A. PRINCIPES D'INSERTION DANS LE TISSU ENVIRONNANT ET ORGANISATION DES CONSTRUCTIONS

Traitement des espaces partagés

- De manière générale, il conviendra de porter une réflexion sur le traitement paysager du périmètre de l'OAP.
- Les espaces partagés sont limités à la voirie et à une bande paysagère gérant l'interface entre l'opération et son environnement (espace agricole et résidentiel). Le caractère végétal de ces espaces sera donc privilégié. Les essences végétales seront locales de préférence.
- Les vues sur le grand paysage seront préservées et maximum, les espaces publics seront conçus pour mettre en valeur les perspectives.
- Les espaces libres communs seront plantés et aménagés (éventuellement en aires de jeux). Leur superficie sera adaptée à l'importance de l'opération et à leur situation par rapport aux espaces publics existants.

Volumétrie et implantation des constructions

Hauteur des constructions :

- La hauteur maximale des constructions sera généralement Rez-de-Chaussée + 1 étage + combles aménageables, d'autres hauteurs sont possibles lorsque le schéma le mentionne spécifiquement.

Adaptation au sol :

- Une attention particulière sera apportée à l'adaptation de la construction à la pente (cf. référentiel en annexe du règlement).

Implantation des constructions :

- L'implantation des constructions sera travaillée pour permettre la création de logements économes en énergie. Les orientations au sud seront privilégiées.

	Habitat individuel
Implantation par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou à créer	Au moins une façade des constructions principales sera implantée à l'alignement des voies et emprises publiques ou à une faible distance de celui-ci. Un recul peut être proposé ou imposé en cas de contrainte particulière (forte pente, talus, maintien d'un boisement, …).
Implantation par rapport aux limites séparatives latérales et fond de parcelle	Les constructions peuvent être édifiées en retrait des limites séparatives latérales et de fond de parcelle, implantée sur 1 limite séparative latérale ou implantée sur les 2 limites séparatives latérales. Une attention particulière devra être portée à l'intimité des logements et notamment aux espaces extérieurs (limiter les vues directes)

Ces règles générales d'implantation ne concernent pas :

- Les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- Les annexes qui peuvent s'implanter à l'arrière de la construction principale sans référence à l'alignement.

B. PRINCIPES DE QUALITE ARCHITECTURALE

Les caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère de tous les projets situés sur ce secteur sont déterminées dans le chapitre « ZONE URBAINE : ARTICLE 2.2. QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE DES ESPACES BÂTIS » du règlement écrit, selon le niveau de sensibilité défini pour le secteur et reporté sur le règlement graphique des zones à urbaniser (partie règlementaire du PLUi).

C. PRINCIPES PATRIMONIAUX ET PAYSAGERS

- Les espaces extérieurs et des accès aux logements devront être traités de façon qualitative, en veillant à garantir une cohérence globale à l'échelle de l'opération (les espaces libres de constructions seront maintenus le plus possible en espaces végétalisés).
- Sur les parcelles en limite avec l'espace agricole, des plantations denses et diversifiées formant une haie bocagère, devront être réalisées, afin de composer un écrin végétal entre la zone bâtie et la zone agricole.
- Une attention particulière sera portée sur l'intégration paysagère des constructions.

QUALITE ENVIRONNEMENTALE ET PREVENTION DES RISQUES

A. CONTINUITES ECOLOGIQUES (RESERVOIRS ET CORRIDORS)

- Non concerné

B. GESTION DES EAUX PLUVIALES

- Les eaux pluviales seront collectées et infiltrées par des noues ou des espaces publics ouverts et participant à la qualité paysagère du projet. Le débit de fuite après opération ne saurait être supérieur au débit avant opération.

C. GESTION DES RISQUES ET DES NUISANCES

- Pas de contrainte particulière

D. ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

- Les nouvelles constructions veilleront à prendre en compte les règlementations thermiques en vigueur pour assurer un confort d'habiter. Les logements veilleront à intégrer un espace de vie extérieur (terrasse, jardin, …), exposé à l'Est, au Sud ou à l'Ouest.
- L'éclairage public, s'il est prévu, devra être conçu pour limiter la consommation énergétique. L'installation devra permettre à la fois un changement d'intensité à certaines heures et la possibilité de « couper » un candélabre sur deux.

ORGANISATIONS DES DEPLACEMENTS

A. DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES (Y COMPRIS MODES DOUX)

- Les voies nouvellement créées devront respecter les principes figurant sur le schéma. Ces voies devront être adaptées aux futurs usages. Les impasses seront autorisées de manière temporaire en l'attente de la réalisation complète de la voirie. L'idée à terme sera de créer un bouclage complet avec le réseau existant.

B. BESOINS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

STATIONNEMENT	CONSTRUCTIONS NOUVELLES OU CHANGEMENT DE DESTINATION	Il est exigé 1 place de stationnement au minimum par 50m² de surface de plancher pour l'habitat. Dans le cadre d'opérations d'habitat collectif, il est exigé en plus 1 place visiteur (accessible depuis l'espace public) pour 2 logements.
	CONSTRUCTIONS NEUVES POUR LES LOCAUX ABRITANT BUREAUX, COMMERCES OU ACTIVITES	Pour les locaux abritant des bureaux, des commerces ou des activités, il est imposé 1 place de stationnement : • Par 40m² de surface de vente **pour les commerces** ; • Par 50 m² de surface de plancher **pour les bureaux** ; • Par chambre d'hôtel (non cumulable avec le restaurant) ; • Pour 8 places assises de **restaurant (accessibles depuis la voie publique)**. La règle applicable aux constructions ou établissements non prévues ci-dessus est celle à laquelle ces établissement sont le plus directement assimilables. Dans le cas où un projet comporte plusieurs destinations, il doit satisfaire aux règles fixées pour chacune de ces destinations, au prorata, selon les cas, des surfaces de plancher et/ou du nombre de logements et/ou du nombre de chambres.

RESEAUX

A. EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes, ou à défaut, à toute autre installation d'approvisionnement en eau potable dans les conditions des règles de salubrité en vigueur.

B. ASSAINISSEMENT

Eaux usées

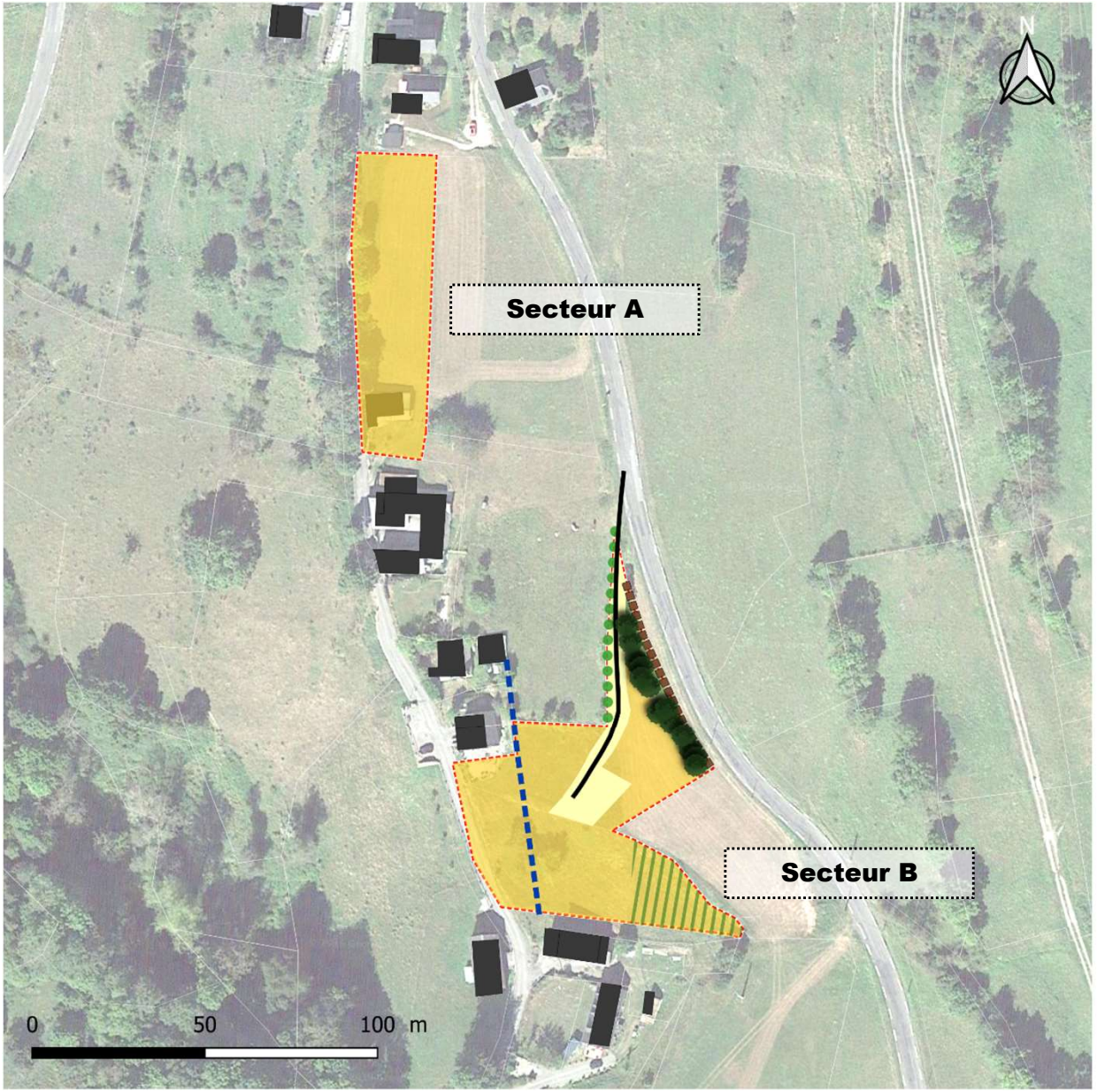
L'évacuation des eaux usées non traitées dans les milieux naturels et notamment dans les rivières, fossés, égouts d'eaux pluviales ou tout autre milieu récepteur est interdite. Toute construction ou installation devra être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe. En l'absence d'un réseau collectif, les constructions ou installations devront être équipées d'un système d'assainissement autonome conforme aux normes en vigueur. Il doit être conçu de façon à assurer son raccordement au futur réseau collectif lorsque celui-ci n'est pas encore réalisé.

C. ELECTRICITE ET TELECOMMUNICATIONS

Toute construction qui doit être alimentée en électricité le sera dans des conditions répondant à ses besoins.

Les réseaux et branchement seront idéalement réalisés en souterrain. En cas d'impossibilité, les câbles seront scellés ou encastrés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

ESTENSAN – « Chemin d'Estensagnette »



Estensan
EST2 "Chemin d'Estensagnette"

Légende

Périmètre d'OAP

Eléments ponctuels

Eléments végétaux à implanter ou à préserver

Eléments linéaires

Haies et espaces de transition paysagère à créer

Aménagement en pierre (muret, clôtures, soubassement...) à créer ou à préserver

Création d'ouvrages hydrauliques (noue)

Voie de desserte locale

Eléments surfaciques

Secteur à dominante d'habitat individuel, densité faible

Espace public et partagé végétal

Espace public et partagé minéral

Espace à végétaliser

Source: DGFIP 2018
Réalisation Citadia Conseil, le 02.07.2019

2/ ELEMENTS DE PROGRAMMATION

A. MIXITE FONCTIONNELLE

- Les secteurs sont à vocation mixte à dominante résidentielle et accueilleront préférentiellement des constructions à usage de logement. Il s'agit de conforter des espaces à vocation résidentielle, en lien avec le coeur de village.
- Les constructions à usage économique ne sont autorisées que si elles sont cohérentes et compatibles avec la vocation résidentielle (commerces, services de proximité, …)

B. ECHEANCIER D'OUVERTURE A L'URBANISATION

	SECTEUR	
	A	B
1/ Echéancier	L'échéancier prévisionnel permet une ouverture à l'urbanisation des secteurs à court terme, à partir de l'approbation du PLU intercommunal.	
2/ Modalités d'ouverture à l'urbanisation	Les constructions sont autorisées au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par la présente OAP.	
3/ Programmation		
Forme urbaine	Habitat individuel pur de faible densité	Habitat individuel pur de faible densité
Nbre de lgts	2 à 4	3 à 5
Densité nette	10 à 20 logts/ha	23 à 35 logts/ha

- Il est attendu 5 à 9 logements sur les deux secteurs, soit une densité moyenne de l'ordre de 20 à 30 logements par hectare. Cette densité moyenne s'apprécie à l'échelle globale des secteurs (des lots de plus petite taille et offrant un bâti plus resserré pourront être proposés).
- Un habitat individuel est préférentiellement attendu en lien avec les schémas d'aménagement. Néanmoins, cela n'interdit pas ponctuellement de l'habitat individuel groupé.

C. MIXITE SOCIALE

Non règlementé

QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

A. PRINCIPES D'INSERTION DANS LE TISSU ENVIRONNANT ET ORGANISATION DES CONSTRUCTIONS

Traitement des espaces partagés

- De manière générale, il conviendra de porter une réflexion sur le traitement paysager du périmètre de l'OAP.
- Les espaces partagés sont limités à la voirie et à une bande paysagère gérant l'interface entre l'opération et son environnement (espace agricole et résidentiel). Le caractère végétal de ces espaces sera donc privilégié. Les essences végétales seront locales de préférence.
- Les vues sur le grand paysage seront préservées et maximum, les espaces publics seront conçus pour mettre en valeur les perspectives.
- Les espaces libres communs seront plantés et aménagés (éventuellement en aires de jeux). Leur superficie sera adaptée à l'importance de l'opération et à leur situation par rapport aux espaces publics existants.

Volumétrie et implantation des constructions

Hauteur des constructions :

- La hauteur maximale des constructions sera généralement Rez-de-Chaussée + 1 étage + combles aménageables, d'autres hauteurs sont possibles lorsque le schéma le mentionne spécifiquement.

Adaptation au sol :

- Une attention particulière sera apportée à l'adaptation de la construction à la pente (cf. référentiel en annexe du règlement).

Implantation des constructions :

- L'implantation des constructions sera travaillée pour permettre la création de logements économes en énergie. Les orientations au sud seront privilégiées.

	Habitat individuel
Implantation par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou à créer	Au moins une façade des constructions principales sera implantée à l'alignement des voies et emprises publiques ou à une faible distance de celui-ci. Un recul peut être proposé ou imposé en cas de contrainte particulière (forte pente, talus, maintien d'un boisement, …).
Implantation par rapport aux limites séparatives latérales et fond de parcelle	Les constructions peuvent être édifiées en retrait des limites séparatives latérales et de fond de parcelle, implantée sur 1 limite séparative latérale ou implantée sur les 2 limites séparatives latérales. Une attention particulière devra être portée à l'intimité des logements et notamment aux espaces extérieurs (limiter les vues directes)

Ces règles générales d'implantation ne concernent pas :

- Les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- Les annexes qui peuvent s'implanter à l'arrière de la construction principale sans référence à l'alignement.

B. PRINCIPES DE QUALITE ARCHITECTURALE

Les caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère de tous les projets situés sur ce secteur sont déterminées dans le chapitre « ZONE URBAINE : ARTICLE 2.2. QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE DES ESPACES BÂTIS » du règlement écrit, selon le niveau de sensibilité défini pour le secteur et reporté sur le règlement graphique des zones à urbaniser (partie règlementaire du PLUi).

C. PRINCIPES PATRIMONIAUX ET PAYSAGERS

- Les espaces extérieurs et des accès aux logements devront être traités de façon qualitative, en veillant à garantir une cohérence globale à l'échelle de l'opération (les espaces libres de constructions seront maintenus le plus possible en espaces végétalisés).
- Sur les parcelles en limite avec l'espace agricole, des plantations denses et diversifiées formant une haie bocagère, devront être réalisées, afin de composer un écrin végétal entre la zone bâtie et la zone agricole.
- Une attention particulière sera portée sur l'intégration paysagère des constructions.

QUALITE ENVIRONNEMENTALE ET PREVENTION DES RISQUES

A. CONTINUITES ECOLOGIQUES (RESERVOIRS ET CORRIDORS)

- Non concerné

B. GESTION DES EAUX PLUVIALES

- Les eaux pluviales seront collectées et infiltrées par des noues ou des espaces publics ouverts et participant à la qualité paysagère du projet. Le débit de fuite après opération ne saurait être supérieur au débit avant opération.

C. GESTION DES RISQUES ET DES NUISANCES

- Pas de contrainte particulière

D. ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

- Les nouvelles constructions veilleront à prendre en compte les règlementations thermiques en vigueur pour assurer un confort d'habiter. Les logements veilleront à intégrer un espace de vie extérieur (terrasse, jardin, …), exposé à l'Est, au Sud ou à l'Ouest.
- L'éclairage public, s'il est prévu, devra être conçu pour limiter la consommation énergétique. L'installation devra permettre à la fois un changement d'intensité à certaines heures et la possibilité de « couper » un candélabre sur deux.

ORGANISATIONS DES DEPLACEMENTS

A. DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES (Y COMPRIS MODES DOUX)

- Les voies nouvellement créées devront respecter les principes figurant sur le schéma. Ces voies devront être adaptées aux futurs usages. Les impasses seront autorisées de manière temporaire en l'attente de la réalisation complète de la voirie. L'idée à terme sera de créer un bouclage complet avec le réseau existant.

B. BESOINS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

STATIONNEMENT	CONSTRUCTIONS NOUVELLES OU CHANGEMENT DE DESTINATION	Il est exigé 1 place de stationnement au minimum par 50m² de surface de plancher pour l'habitat. Dans le cadre d'opérations d'habitat collectif, il est exigé en plus 1 place visiteur (accessible depuis l'espace public) pour 2 logements.
	CONSTRUCTIONS NEUVES POUR LES LOCAUX ABRITANT BUREAUX, COMMERCES OU ACTIVITES	Pour les locaux abritant des bureaux, des commerces ou des activités, il est imposé 1 place de stationnement : • Par 40m² de surface de vente **pour les commerces** ; • Par 50 m² de surface de plancher **pour les bureaux** ; • Par chambre d'hôtel (non cumulable avec le restaurant) ; • Pour 8 places assises de **restaurant (accessibles depuis la voie publique)**. La règle applicable aux constructions ou établissements non prévues ci-dessus est celle à laquelle ces établissement sont le plus directement assimilables. Dans le cas où un projet comporte plusieurs destinations, il doit satisfaire aux règles fixées pour chacune de ces destinations, au prorata, selon les cas, des surfaces de plancher et/ou du nombre de logements et/ou du nombre de chambres.

RESEAUX

A. EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes, ou à défaut, à toute autre installation d'approvisionnement en eau potable dans les conditions des règles de salubrité en vigueur.

B. ASSAINISSEMENT

Eaux usées

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les milieux naturels et notamment dans les rivières, fossés, égouts d'eaux pluviales ou tout autre milieu récepteur est interdite. Toute construction ou installation devra être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe. En l'absence d'un réseau collectif, les constructions ou installations devront être équipées d'un système d'assainissement autonome conforme aux normes en vigueur. Il doit être conçu de façon à assurer son raccordement au futur réseau collectif lorsque celui-ci n'est pas encore réalisé.

C. ELECTRICITE ET TELECOMMUNICATIONS

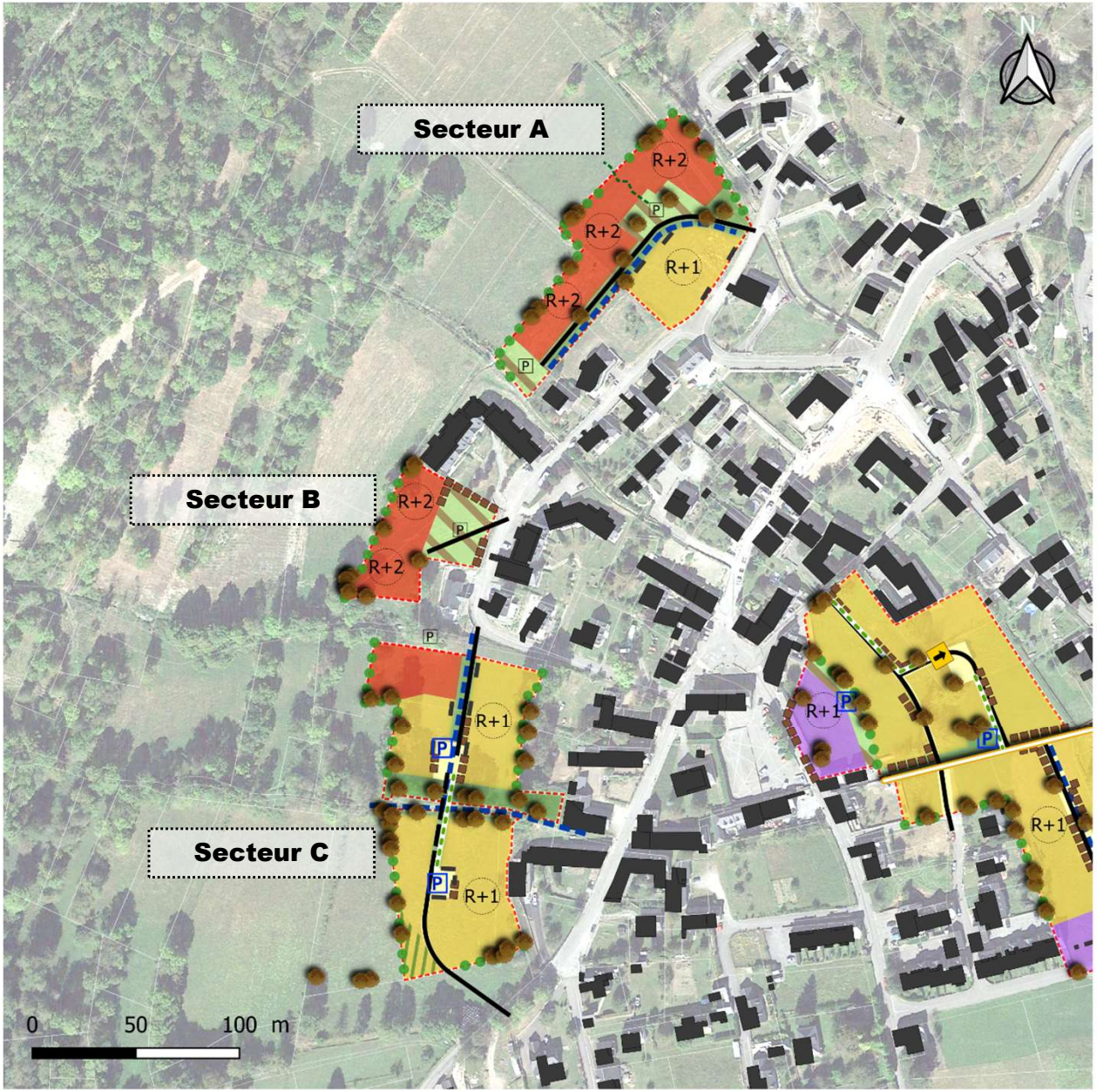
Toute construction qui doit être alimentée en électricité le sera dans des conditions répondant à ses besoins.

Les réseaux et branchement seront idéalement réalisés en souterrain. En cas d'impossibilité, les câbles seront scellés ou encastrés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

GENOS

CITADIA evenseil ECOTONE recherche et environnement SOliHA SOLIDAIRES POUR L'HABITAT

GENOS – « Coume »



Genos
GEN1 "Coume"

Légende

Périmètre d'OAP

Eléments ponctuels

Hauteur indicative des bâtiments
Aire de stationnement privé
Aire de stationnement public
Eléments végétaux implantés en accompagnement de la voirie

Eléments linéaires

Front bâti
Haies et espaces de transition paysagère à créer
Aménagement en pierre (muret, clôtures, soubassement...) à créer ou à préserver
Création d'ouvrages hydrauliques (noue)
Réseau de promenades et modes doux
Perméabilité bati
Voie de desserte locale à long terme

Eléments surfaciques

Secteur à dominante d'habitat collectif, densité moyenne
Secteur à dominante d'habitat individuel, densité faible
Espace public et partagé végétal
Espace public et partagé minéral
Espace public et partagé mixte
Espace à végétaliser

Source: DGFIP 2018
Réalisation Citadia Conseil, le 02.07.2019

2/ ELEMENTS DE PROGRAMMATION

A. MIXITE FONCTIONNELLE

- Le secteur est à vocation mixte à dominante résidentielle et accueillera préférentiellement des constructions à usage de logement. Il s'agit de conforter un espace à vocation résidentielle, en lien avec le cœur du village.
- Les constructions à usage économique ne sont autorisées que si elles sont cohérentes et compatibles avec la vocation résidentielle (commerces, services de proximité, …)

B. ECHEANCIER D'OUVERTURE A L'URBANISATION

	SECTEUR A	SECTEUR B	SECTEUR C
1/ Echéancier	L'échéancier prévisionnel permet une ouverture à l'urbanisation du secteur à court terme, à partir de l'approbation du PLU intercommunal.		
2/ Modalités d'ouverture à l'urbanisation	L'urbanisation du secteur est soumise à une opération d'aménagement d'ensemble portant sur la totalité du secteur.		
3/ Programmation			
Forme urbaine	Habitat individuel pur de faible densité Habitat collectif	Habitat collectif	Habitat individuel pur de faible densité Habitat collectif
Nbre de lgts	45 à 55	20 à 30	35 à 55
Densité nette	97 à 119	117 à 176	40 à 63

- Il est attendu 100 à 140 logements sur les trois secteurs, soit une densité moyenne de l'ordre de 66 à 93 logements par hectare. Cette densité moyenne s'apprécie à l'échelle globale des secteurs (des lots de plus petite taille et offrant un bâti plus resserré pourront être proposés).
- Un habitat individuel est préférentiellement attendu en lien avec le schéma d'aménagement. Néanmoins, cela n'interdit pas ponctuellement de l'habitat individuel groupé.

C. MIXITE SOCIALE

Non règlementé

QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

A. PRINCIPES D'INSERTION DANS LE TISSU ENVIRONNANT ET ORGANISATION DES CONSTRUCTIONS

Traitement des espaces partagés

- De manière générale, il conviendra de porter une réflexion sur le traitement paysager du périmètre de l'OAP.
- Les espaces partagés sont limités à la voirie et à une bande paysagère gérant l'interface entre l'opération et son environnement (espace agricole et résidentiel). Le caractère végétal de ces espaces sera donc privilégié. Les essences végétales seront locales de préférence.
- Les vues sur le grand paysage seront préservées et maximum, les espaces publics seront conçus pour mettre en valeur les perspectives.
- Les espaces libres communs seront plantés et aménagés (éventuellement en aires de jeux). Leur superficie sera adaptée à l'importance de l'opération et à leur situation par rapport aux espaces publics existants.

Volumétrie et implantation des constructions

Hauteur des constructions :

- La hauteur maximale des constructions sera généralement Rez-de-Chaussée + 1 étage + combles aménageables, d'autres hauteurs sont possibles lorsque le schéma le mentionne spécifiquement.

Adaptation au sol :

- Une attention particulière sera apportée à l'adaptation de la construction à la pente (cf. référentiel en annexe du règlement).

Implantation des constructions :

- L'implantation des constructions sera travaillée pour permettre la création de logements économes en énergie. Les orientations au sud seront privilégiées.

	Habitat individuel
Implantation par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou à créer	Au moins une façade des constructions principales sera implantée à l'alignement des voies et emprises publiques ou à une faible distance de celui-ci. Un recul peut être proposé ou imposé en cas de contrainte particulière (forte pente, talus, maintien d'un boisement, …).
Implantation par rapport aux limites séparatives latérales et fond de parcelle	Les constructions peuvent être édifiées en retrait des limites séparatives latérales et de fond de parcelle, implantée sur 1 limite séparative latérale ou implantée sur les 2 limites séparatives latérales. Une attention particulière devra être portée à l'intimité des logements et notamment aux espaces extérieurs (limiter les vues directes)

Ces règles générales d'implantation ne concernent pas :

- Les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- Les annexes qui peuvent s'implanter à l'arrière de la construction principale sans référence à l'alignement.

B. PRINCIPES DE QUALITE ARCHITECTURALE

Les caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère de tous les projets situés sur ce secteur sont déterminées dans le chapitre « ZONE URBAINE : ARTICLE 2.2. QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE DES ESPACES BÂTIS » du règlement écrit, selon le niveau de sensibilité défini pour le secteur et reporté sur le règlement graphique des zones à urbaniser (partie règlementaire du PLUi).

C. PRINCIPES PATRIMONIAUX ET PAYSAGERS

- Les espaces extérieurs et des accès aux logements devront être traités de façon qualitative, en veillant à garantir une cohérence globale à l'échelle de l'opération (les espaces libres de constructions seront maintenus le plus possible en espaces végétalisés).
- Sur les parcelles en limite avec l'espace agricole, des plantations denses et diversifiées formant une haie bocagère, devront être réalisées, afin de composer un écrin végétal entre la zone bâtie et la zone agricole.
- Une attention particulière sera portée sur l'intégration paysagère des constructions.

QUALITE ENVIRONNEMENTALE ET PREVENTION DES RISQUES

A. CONTINUITES ECOLOGIQUES (RESERVOIRS ET CORRIDORS)

- Non concerné

B. GESTION DES EAUX PLUVIALES

- Les eaux pluviales seront collectées et infiltrées par des noues ou des espaces publics ouverts et participant à la qualité paysagère du projet. Le débit de fuite après opération ne saurait être supérieur au débit avant opération.

C. GESTION DES RISQUES ET DES NUISANCES

- Pas de contrainte particulière

D. ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

- Les nouvelles constructions veilleront à prendre en compte les règlementations thermiques en vigueur pour assurer un confort d'habiter. Les logements veilleront à intégrer un espace de vie extérieur (terrasse, jardin, …), exposé à l'Est, au Sud ou à l'Ouest.
- L'éclairage public, s'il est prévu, devra être conçu pour limiter la consommation énergétique. L'installation devra permettre à la fois un changement d'intensité à certaines heures et la possibilité de « couper » un candélabre sur deux.

ORGANISATIONS DES DEPLACEMENTS

A. DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES (Y COMPRIS MODES DOUX)

- Les voies nouvellement créées devront respecter les principes figurant sur le schéma. Ces voies devront être adaptées aux futurs usages. Les impasses seront autorisées de manière temporaire en l'attente de la réalisation complète de la voirie. L'idée à terme sera de créer un bouclage complet avec le réseau existant.

B. BESOINS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

STATIONNEMENT	CONSTRUCTIONS NOUVELLES OU CHANGEMENT DE DESTINATION	Il est exigé 1 place de stationnement au minimum par 50m² de surface de plancher pour l'habitat. Dans le cadre d'opérations d'habitat collectif, il est exigé en plus 1 place visiteur (accessible depuis l'espace public) pour 2 logements.
	CONSTRUCTIONS NEUVES POUR LES LOCAUX ABRITANT BUREAUX, COMMERCES OU ACTIVITES	Pour les locaux abritant des bureaux, des commerces ou des activités, il est imposé 1 place de stationnement : • Par 40m² de surface de vente **pour les commerces** ; • Par 50 m² de surface de plancher **pour les bureaux** ; • Par chambre d'hôtel (non cumulable avec le restaurant) ; • Pour 8 places assises de **restaurant (accessibles depuis la voie publique)**. La règle applicable aux constructions ou établissements non prévues ci-dessus est celle à laquelle ces établissement sont le plus directement assimilables. Dans le cas où un projet comporte plusieurs destinations, il doit satisfaire aux règles fixées pour chacune de ces destinations, au prorata, selon les cas, des surfaces de plancher et/ou du nombre de logements et/ou du nombre de chambres.

RESEAUX

A. EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes, ou à défaut, à toute autre installation d'approvisionnement en eau potable dans les conditions des règles de salubrité en vigueur.

B. ASSAINISSEMENT

Eaux usées

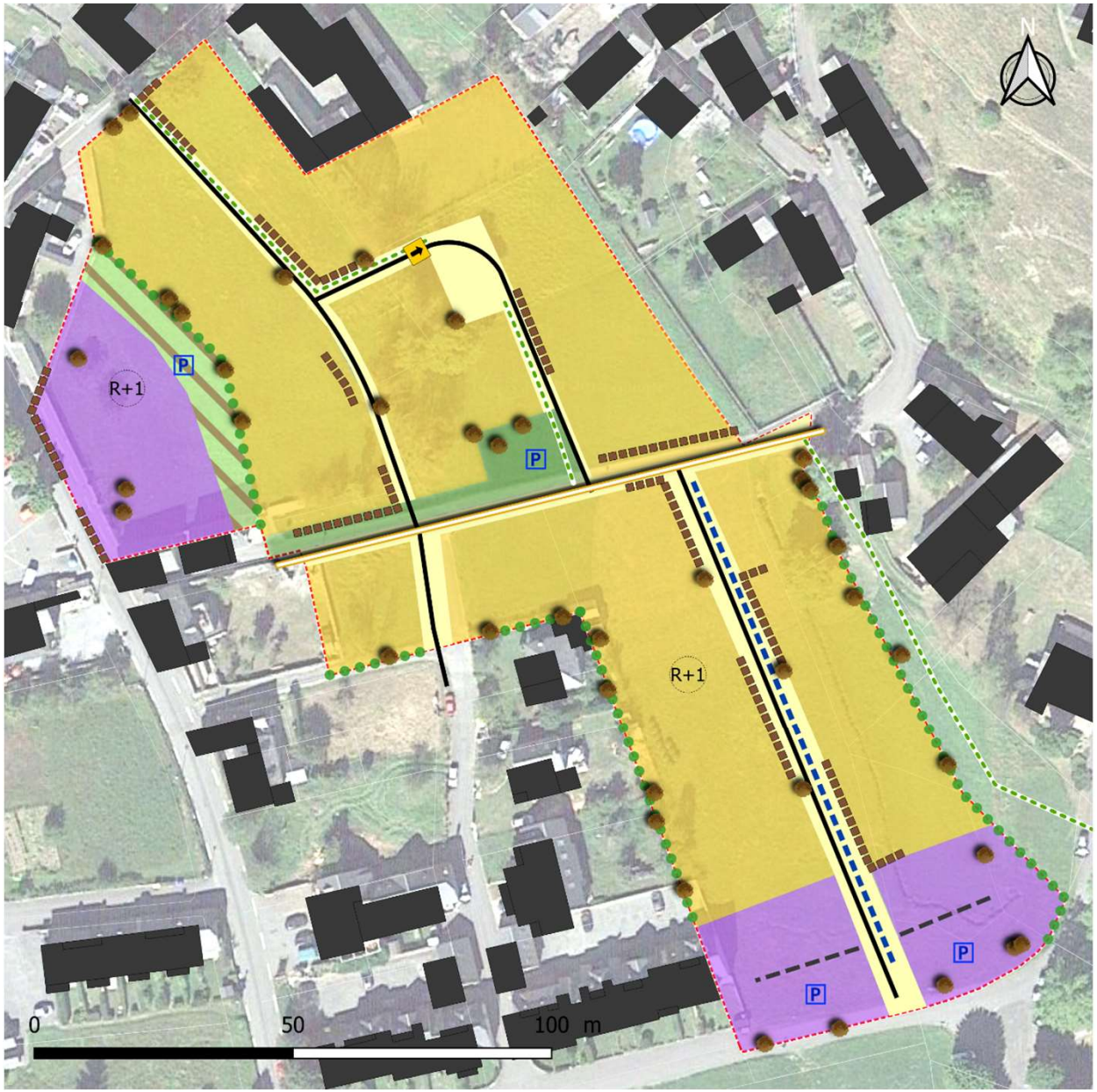
L'évacuation des eaux usées non traitées dans les milieux naturels et notamment dans les rivières, fossés, égouts d'eaux pluviales ou tout autre milieu récepteur est interdite. Toute construction ou installation devra être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe. En l'absence d'un réseau collectif, les constructions ou installations devront être équipées d'un système d'assainissement autonome conforme aux normes en vigueur. Il doit être conçu de façon à assurer son raccordement au futur réseau collectif lorsque celui-ci n'est pas encore réalisé.

C. ELECTRICITE ET TELECOMMUNICATIONS

Toute construction qui doit être alimentée en électricité le sera dans des conditions répondant à ses besoins.

Les réseaux et branchement seront idéalement réalisés en souterrain. En cas d'impossibilité, les câbles seront scellés ou encastrés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

GENOS – « Village »



Genos
GEN2 "Village"

Légende

Périmètre d'OAP

Eléments ponctuels

- Hauteur indicative des bâtiments
- Aire de stationnement public
- Entrée / sortie de voie à sens unique (sens indifférent, cf réglement voirie)
- Eléments végétaux implantés en accompagnement de la voirie

Eléments linéaires

- Front bâti
- Haies et espaces de transition paysagère à créer
- Aménagement en pierre (muret, clôtures, soubassement…) à créer ou à préserver
- Création d'ouvrages hydrauliques (noue)
- Voie secondaire
- Voie de desserte locale
- Réseau de promenades et modes doux

Eléments surfaciques

- Secteur à dominante d'habitat individuel, densité faible
- Secteur à dominante d'activité économique, densité moyenne
- Espace public et partagé végétal
- Espace public et partagé minéral
- Espace public et partagé mixte

Source: DGFIP 2018
Réalisation Citadia Conseil, le 02.07.2019

2/ ELEMENTS DE PROGRAMMATION

A. MIXITE FONCTIONNELLE

- Le secteur est à vocation mixte à dominante résidentielle et accueillera préférentiellement des constructions à usage de logement. Il s'agit de conforter un espace à vocation résidentielle, en lien avec le cœur du village.
- Les constructions à usage économique ne sont autorisées que si elles sont cohérentes et compatibles avec la vocation résidentielle (commerces, services de proximité, …)

B. ECHEANCIER D'OUVERTURE A L'URBANISATION

	SECTEUR
1/ Echéancier	L'échéancier prévisionnel permet une ouverture à l'urbanisation du secteur à court terme, à partir de l'approbation du PLU intercommunal.
2/ Modalités d'ouverture à l'urbanisation	L'urbanisation du secteur est soumise à une opération d'aménagement d'ensemble portant sur la totalité du secteur.
3/ Programmation	
Forme urbaine	Habitat individuel pur de faible densité Habitat collectif Activités économiques
Nbre de lgts	30 à 40
Densité nette	23 à 31

- Il est attendu 30 à 40 logements sur le secteur, soit une densité moyenne de l'ordre de 23 à 31 logements par hectare. Cette densité moyenne s'apprécie à l'échelle globale du secteur (des lots de plus petite taille et offrant un bâti plus resserré pourront être proposés).
- Un habitat individuel est préférentiellement attendu en lien avec le schéma d'aménagement. Néanmoins, cela n'interdit pas ponctuellement de l'habitat individuel groupé.

C. MIXITE SOCIALE

Non règlementé

QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

A. PRINCIPES D'INSERTION DANS LE TISSU ENVIRONNANT ET ORGANISATION DES CONSTRUCTIONS

Traitement des espaces partagés

- De manière générale, il conviendra de porter une réflexion sur le traitement paysager du périmètre de l'OAP.
- Les espaces partagés sont limités à la voirie et à une bande paysagère gérant l'interface entre l'opération et son environnement (espace agricole et résidentiel). Le caractère végétal de ces espaces sera donc privilégié. Les essences végétales seront locales de préférence.
- Les vues sur le grand paysage seront préservées et maximum, les espaces publics seront conçus pour mettre en valeur les perspectives.
- Les espaces libres communs seront plantés et aménagés (éventuellement en aires de jeux). Leur superficie sera adaptée à l'importance de l'opération et à leur situation par rapport aux espaces publics existants.

Volumétrie et implantation des constructions

Hauteur des constructions :

- La hauteur maximale des constructions sera généralement Rez-de-Chaussée + 1 étage + combles aménageables, d'autres hauteurs sont possibles lorsque le schéma le mentionne spécifiquement.

Adaptation au sol :

- Une attention particulière sera apportée à l'adaptation de la construction à la pente (cf. référentiel en annexe du règlement).

Implantation des constructions :

- L'implantation des constructions sera travaillée pour permettre la création de logements économes en énergie. Les orientations au sud seront privilégiées.

	Habitat individuel
Implantation par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou à créer	Au moins une façade des constructions principales sera implantée à l'alignement des voies et emprises publiques ou à une faible distance de celui-ci. Un recul peut être proposé ou imposé en cas de contrainte particulière (forte pente, talus, maintien d'un boisement, …).
Implantation par rapport aux limites séparatives latérales et fond de parcelle	Les constructions peuvent être édifiées en retrait des limites séparatives latérales et de fond de parcelle, implantée sur 1 limite séparative latérale ou implantée sur les 2 limites séparatives latérales. Une attention particulière devra être portée à l'intimité des logements et notamment aux espaces extérieurs (limiter les vues directes)

Ces règles générales d'implantation ne concernent pas :

- Les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- Les annexes qui peuvent s'implanter à l'arrière de la construction principale sans référence à l'alignement.

B. PRINCIPES DE QUALITE ARCHITECTURALE

Les caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère de tous les projets situés sur ce secteur sont déterminées dans le chapitre « ZONE URBAINE : ARTICLE 2.2. QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE DES ESPACES BÂTIS » du règlement écrit, selon le niveau de sensibilité défini pour le secteur et reporté sur le règlement graphique des zones à urbaniser (partie règlementaire du PLUi).

C. PRINCIPES PATRIMONIAUX ET PAYSAGERS

- Les espaces extérieurs et des accès aux logements devront être traités de façon qualitative, en veillant à garantir une cohérence globale à l'échelle de l'opération (les espaces libres de constructions seront maintenus le plus possible en espaces végétalisés).
- Sur les parcelles en limite avec l'espace agricole, des plantations denses et diversifiées formant une haie bocagère, devront être réalisées, afin de composer un écrin végétal entre la zone bâtie et la zone agricole.
- Une attention particulière sera portée sur l'intégration paysagère des constructions.

QUALITE ENVIRONNEMENTALE ET PREVENTION DES RISQUES

A. CONTINUITES ECOLOGIQUES (RESERVOIRS ET CORRIDORS)

- Non concerné

B. GESTION DES EAUX PLUVIALES

- Les eaux pluviales seront collectées et infiltrées par des noues ou des espaces publics ouverts et participant à la qualité paysagère du projet. Le débit de fuite après opération ne saurait être supérieur au débit avant opération.

C. GESTION DES RISQUES ET DES NUISANCES

- Pas de contrainte particulière

D. ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

- Les nouvelles constructions veilleront à prendre en compte les règlementations thermiques en vigueur pour assurer un confort d'habiter. Les logements veilleront à intégrer un espace de vie extérieur (terrasse, jardin, …), exposé à l'Est, au Sud ou à l'Ouest.
- L'éclairage public, s'il est prévu, devra être conçu pour limiter la consommation énergétique. L'installation devra permettre à la fois un changement d'intensité à certaines heures et la possibilité de « couper » un candélabre sur deux.

ORGANISATIONS DES DEPLACEMENTS

A. DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES (Y COMPRIS MODES DOUX)

- Les voies nouvellement créées devront respecter les principes figurant sur le schéma. Ces voies devront être adaptées aux futurs usages. Les impasses seront autorisées de manière temporaire en l'attente de la réalisation complète de la voirie. L'idée à terme sera de créer un bouclage complet avec le réseau existant.

B. BESOINS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

STATIONNEMENT	CONSTRUCTIONS NOUVELLES OU CHANGEMENT DE DESTINATION	Il est exigé 1 place de stationnement au minimum par 50m² de surface de plancher pour l'habitat. Dans le cadre d'opérations d'habitat collectif, il est exigé en plus 1 place visiteur (accessible depuis l'espace public) pour 2 logements.
	CONSTRUCTIONS NEUVES POUR LES LOCAUX ABRITANT BUREAUX, COMMERCES OU ACTIVITES	Pour les locaux abritant des bureaux, des commerces ou des activités, il est imposé 1 place de stationnement : • Par 40m² de surface de vente **pour les commerces** ; • Par 50 m² de surface de plancher **pour les bureaux** ; • Par chambre d'hôtel (non cumulable avec le restaurant) ; • Pour 8 places assises de **restaurant (accessibles depuis la voie publique)**. La règle applicable aux constructions ou établissements non prévues ci-dessus est celle à laquelle ces établissement sont le plus directement assimilables. Dans le cas où un projet comporte plusieurs destinations, il doit satisfaire aux règles fixées pour chacune de ces destinations, au prorata, selon les cas, des surfaces de plancher et/ou du nombre de logements et/ou du nombre de chambres.

RESEAUX

A. EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes, ou à défaut, à toute autre installation d'approvisionnement en eau potable dans les conditions des règles de salubrité en vigueur.

B. ASSAINISSEMENT

Eaux usées

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les milieux naturels et notamment dans les rivières, fossés, égouts d'eaux pluviales ou tout autre milieu récepteur est interdite. Toute construction ou installation devra être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe. En l'absence d'un réseau collectif, les constructions ou installations devront être équipées d'un système d'assainissement autonome conforme aux normes en vigueur. Il doit être conçu de façon à assurer son raccordement au futur réseau collectif lorsque celui-ci n'est pas encore réalisé.

C. ELECTRICITE ET TELECOMMUNICATIONS

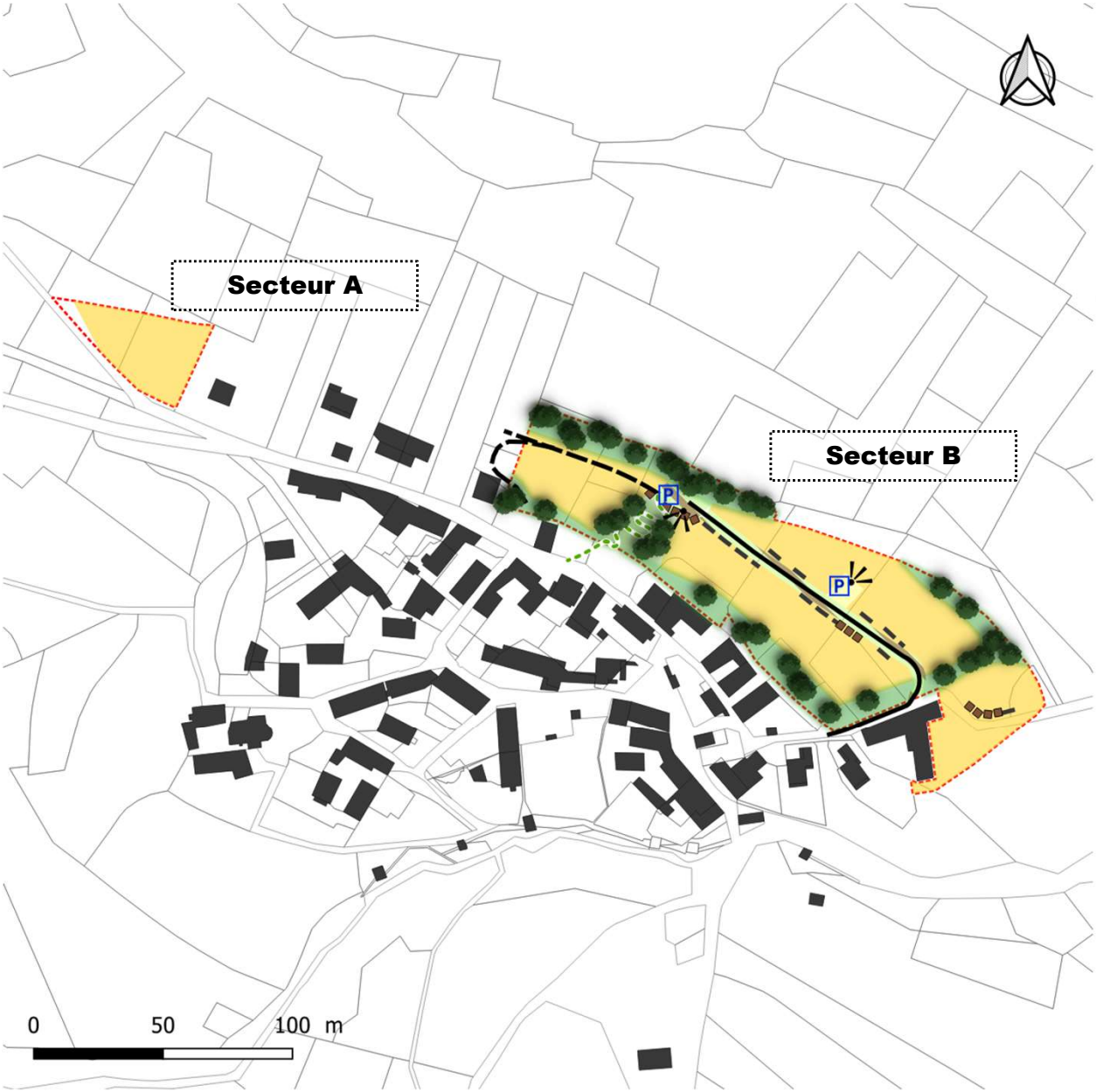
Toute construction qui doit être alimentée en électricité le sera dans des conditions répondant à ses besoins.

Les réseaux et branchement seront idéalement réalisés en souterrain. En cas d'impossibilité, les câbles seront scellés ou encastrés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

GERM

CITADIA evenseil ECOTONE recherche et environnement SOliHA SOLIDAIRES POUR L'HABITAT

GERM – «Village»



Germ
GER1 "Village"

Légende

Périmètre d'OAP

Eléments ponctuels
- Aire de stationnement public
- Eléments végétaux à implanter ou à préserver
- Perspective paysagère à valoriser

Eléments linéaires
- Front bâti
- Aménagement en pierre (muret, clôtures, soubassement...) à créer ou à préserver
- Voie de desserte locale
- Réseau de promenades et modes doux
- Voie de desserte locale à long terme

Eléments surfaciques
- Secteur à dominante d'habitat individuel, densité faible
- Espace public et partagé végétal
- Espace public et partagé minéral
- Espace public et partagé mixte
- Espace de nature à créer ou à préserver

Source: DGFIP 2018
Réalisation Citadia Conseil, le 09.07.2019

2/ ELEMENTS DE PROGRAMMATION

A. MIXITE FONCTIONNELLE

- Les secteurs sont à vocation mixte à dominante résidentielle et accueilleront préférentiellement des constructions à usage de logement. Il s'agit de conforter des espaces à vocation résidentielle, en lien avec le coeur de village.
- Les constructions à usage économique ne sont autorisées que si elles sont cohérentes et compatibles avec la vocation résidentielle (commerces, services de proximité, …)

B. ECHEANCIER D'OUVERTURE A L'URBANISATION

	SECTEUR	
	A	B
1/ Echéancier	L'échéancier prévisionnel permet une ouverture à l'urbanisation des secteurs à court terme, à partir de l'approbation du PLU intercommunal.	
2/ Modalités d'ouverture à l'urbanisation	Les constructions sont autorisées au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par la présente OAP.	
3/ Programmation		
Forme urbaine	Habitat individuel pur de faible densité	Habitat individuel pur de faible densité
Nbre de lgts	1 à 3	12 à 16
Densité nette	10 à 30 logts/ha	17 à 24 logts/ha

- Il est attendu 13 à 19 logements sur les deux secteurs, soit une densité moyenne de l'ordre de 17 à 24 logements par hectare. Cette densité moyenne s'apprécie à l'échelle globale des secteurs (des lots de plus petite taille et offrant un bâti plus resserré pourront être proposés).
- Un habitat individuel est préférentiellement attendu en lien avec les schémas d'aménagement. Néanmoins, cela n'interdit pas ponctuellement de l'habitat individuel groupé.

C. MIXITE SOCIALE

Non règlementé

QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

A. PRINCIPES D'INSERTION DANS LE TISSU ENVIRONNANT ET ORGANISATION DES CONSTRUCTIONS

Traitement des espaces partagés

- De manière générale, il conviendra de porter une réflexion sur le traitement paysager du périmètre de l'OAP.
- Les espaces partagés sont limités à la voirie et à une bande paysagère gérant l'interface entre l'opération et son environnement (espace agricole et résidentiel). Le caractère végétal de ces espaces sera donc privilégié. Les essences végétales seront locales de préférence.
- Les vues sur le grand paysage seront préservées et maximum, les espaces publics seront conçus pour mettre en valeur les perspectives.
- Les espaces libres communs seront plantés et aménagés (éventuellement en aires de jeux). Leur superficie sera adaptée à l'importance de l'opération et à leur situation par rapport aux espaces publics existants.

Volumétrie et implantation des constructions

Hauteur des constructions :

- La hauteur maximale des constructions sera généralement Rez-de-Chaussée + 1 étage + combles aménageables, d'autres hauteurs sont possibles lorsque le schéma le mentionne spécifiquement.

Adaptation au sol :

- Une attention particulière sera apportée à l'adaptation de la construction à la pente (cf. référentiel en annexe du règlement).

Implantation des constructions :

- L'implantation des constructions sera travaillée pour permettre la création de logements économes en énergie. Les orientations au sud seront privilégiées.

	Habitat individuel
Implantation par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou à créer	Au moins une façade des constructions principales sera implantée à l'alignement des voies et emprises publiques ou à une faible distance de celui-ci. Un recul peut être proposé ou imposé en cas de contrainte particulière (forte pente, talus, maintien d'un boisement, …).
Implantation par rapport aux limites séparatives latérales et fond de parcelle	Les constructions peuvent être édifiées en retrait des limites séparatives latérales et de fond de parcelle, implantée sur 1 limite séparative latérale ou implantée sur les 2 limites séparatives latérales. Une attention particulière devra être portée à l'intimité des logements et notamment aux espaces extérieurs (limiter les vues directes)

Ces règles générales d'implantation ne concernent pas :

- Les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- Les annexes qui peuvent s'implanter à l'arrière de la construction principale sans référence à l'alignement.

B. PRINCIPES DE QUALITE ARCHITECTURALE

Les caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère de tous les projets situés sur ce secteur sont déterminées dans le chapitre « ZONE URBAINE : ARTICLE 2.2. QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE DES ESPACES BÂTIS » du règlement écrit, selon le niveau de sensibilité défini pour le secteur et reporté sur le règlement graphique des zones à urbaniser (partie règlementaire du PLUi).

C. PRINCIPES PATRIMONIAUX ET PAYSAGERS

- Les espaces extérieurs et des accès aux logements devront être traités de façon qualitative, en veillant à garantir une cohérence globale à l'échelle de l'opération (les espaces libres de constructions seront maintenus le plus possible en espaces végétalisés).
- Sur les parcelles en limite avec l'espace agricole, des plantations denses et diversifiées formant une haie bocagère, devront être réalisées, afin de composer un écrin végétal entre la zone bâtie et la zone agricole.
- Une attention particulière sera portée sur l'intégration paysagère des constructions.

QUALITE ENVIRONNEMENTALE ET PREVENTION DES RISQUES

A. CONTINUITES ECOLOGIQUES (RESERVOIRS ET CORRIDORS)

- Non concerné

B. GESTION DES EAUX PLUVIALES

- Les eaux pluviales seront collectées et infiltrées par des noues ou des espaces publics ouverts et participant à la qualité paysagère du projet. Le débit de fuite après opération ne saurait être supérieur au débit avant opération.

C. GESTION DES RISQUES ET DES NUISANCES

- Pas de contrainte particulière

D. ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

- Les nouvelles constructions veilleront à prendre en compte les règlementations thermiques en vigueur pour assurer un confort d'habiter. Les logements veilleront à intégrer un espace de vie extérieur (terrasse, jardin, …), exposé à l'Est, au Sud ou à l'Ouest.
- L'éclairage public, s'il est prévu, devra être conçu pour limiter la consommation énergétique. L'installation devra permettre à la fois un changement d'intensité à certaines heures et la possibilité de « couper » un candélabre sur deux.

ORGANISATIONS DES DEPLACEMENTS

A. DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES (Y COMPRIS MODES DOUX)

- Les voies nouvellement créées devront respecter les principes figurant sur le schéma. Ces voies devront être adaptées aux futurs usages. Les impasses seront autorisées de manière temporaire en l'attente de la réalisation complète de la voirie. L'idée à terme sera de créer un bouclage complet avec le réseau existant.

B. BESOINS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

STATIONNEMENT	CONSTRUCTIONS NOUVELLES OU CHANGEMENT DE DESTINATION	Il est exigé 1 place de stationnement au minimum par 50m² de surface de plancher pour l'habitat. Dans le cadre d'opérations d'habitat collectif, il est exigé en plus 1 place visiteur (accessible depuis l'espace public) pour 2 logements.
	CONSTRUCTIONS NEUVES POUR LES LOCAUX ABRITANT BUREAUX, COMMERCES OU ACTIVITES	Pour les locaux abritant des bureaux, des commerces ou des activités, il est imposé 1 place de stationnement : • Par 40m² de surface de vente **pour les commerces** ; • Par 50 m² de surface de plancher **pour les bureaux** ; • Par chambre d'hôtel (non cumulable avec le restaurant) ; • Pour 8 places assises de **restaurant (accessibles depuis la voie publique)**. La règle applicable aux constructions ou établissements non prévues ci-dessus est celle à laquelle ces établissement sont le plus directement assimilables. Dans le cas où un projet comporte plusieurs destinations, il doit satisfaire aux règles fixées pour chacune de ces destinations, au prorata, selon les cas, des surfaces de plancher et/ou du nombre de logements et/ou du nombre de chambres.

RESEAUX

A. EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes, ou à défaut, à toute autre installation d'approvisionnement en eau potable dans les conditions des règles de salubrité en vigueur.

B. ASSAINISSEMENT

Eaux usées

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les milieux naturels et notamment dans les rivières, fossés, égouts d'eaux pluviales ou tout autre milieu récepteur est interdite. Toute construction ou installation devra être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe. En l'absence d'un réseau collectif, les constructions ou installations devront être équipées d'un système d'assainissement autonome conforme aux normes en vigueur. Il doit être conçu de façon à assurer son raccordement au futur réseau collectif lorsque celui-ci n'est pas encore réalisé.

C. ELECTRICITE ET TELECOMMUNICATIONS

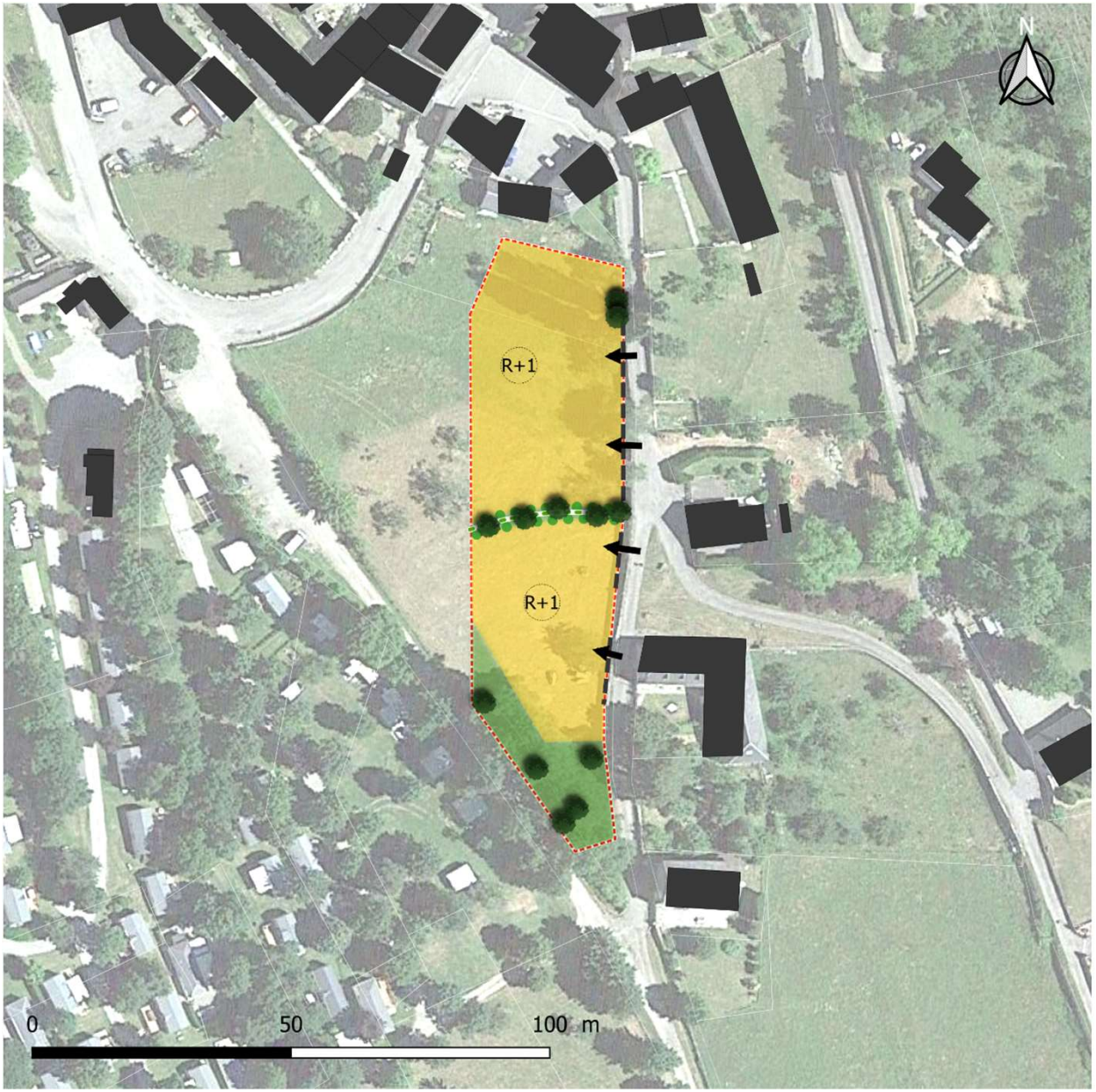
Toute construction qui doit être alimentée en électricité le sera dans des conditions répondant à ses besoins.

Les réseaux et branchement seront idéalement réalisés en souterrain. En cas d'impossibilité, les câbles seront scellés ou encastrés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

GOUAUX

CITADIA evenseil ECOTONE recherche et environnement SOliHA SOLIDAIRES POUR L'HABITAT

GOUAUX – « Ruisseau du Val »



Gouaux
GOU1 "Ruisseau du Val"

Légende

Périmètre d'OAP

Eléments ponctuels

Hauteur indicative des bâtiments

Elément végétal à préserver

Eléments végétaux à implanter ou à préserver

Eléments linéaires

Front bâti

Haies et espaces de transition paysagère à créer

Entrée des garages

Eléments surfaciques

Secteur à dominante d'habitat individuel, densité faible

Espace public et partagé végétal

Source: DGFIP 2018
Réalisation Citadia Conseil, le 02.07.2019

2/ ELEMENTS DE PROGRAMMATION

A. MIXITE FONCTIONNELLE

- Les secteurs sont à vocation mixte à dominante résidentielle et accueilleront préférentiellement des constructions à usage de logement. Il s'agit de conforter des espaces à vocation résidentielle, en lien avec le coeur de village.
- Les constructions à usage économique ne sont autorisées que si elles sont cohérentes et compatibles avec la vocation résidentielle (commerces, services de proximité, …)

B. ECHEANCIER D'OUVERTURE A L'URBANISATION

	SECTEUR
1/ Echéancier	L'échéancier prévisionnel permet une ouverture à l'urbanisation des secteurs à court terme, à partir de l'approbation du PLU intercommunal.
2/ Modalités d'ouverture à l'urbanisation	Les constructions sont autorisées au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par la présente OAP.
3/ Programmation	
Forme urbaine	Habitat individuel pur de faible densité
Nbre de lgts	4 à 7
Densité nette	15 à 26 logts/ha

- Il est attendu 4 à 7 logements sur le secteur, soit une densité moyenne de l'ordre de 15 à 26 logements par hectare. Cette densité moyenne s'apprécie à l'échelle globale des secteurs (des lots de plus petite taille et offrant un bâti plus resserré pourront être proposés).
- Un habitat individuel est préférentiellement attendu en lien avec les schémas d'aménagement. Néanmoins, cela n'interdit pas ponctuellement de l'habitat individuel groupé.

C. MIXITE SOCIALE

Non règlementé

QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

A. PRINCIPES D'INSERTION DANS LE TISSU ENVIRONNANT ET ORGANISATION DES CONSTRUCTIONS

Traitement des espaces partagés

- De manière générale, il conviendra de porter une réflexion sur le traitement paysager du périmètre de l'OAP.
- Les espaces partagés sont limités à la voirie et à une bande paysagère gérant l'interface entre l'opération et son environnement (espace agricole et résidentiel). Le caractère végétal de ces espaces sera donc privilégié. Les essences végétales seront locales de préférence.
- Les vues sur le grand paysage seront préservées et maximum, les espaces publics seront conçus pour mettre en valeur les perspectives.
- Les espaces libres communs seront plantés et aménagés (éventuellement en aires de jeux). Leur superficie sera adaptée à l'importance de l'opération et à leur situation par rapport aux espaces publics existants.

Volumétrie et implantation des constructions

Hauteur des constructions :

- La hauteur maximale des constructions sera généralement Rez-de-Chaussée + 1 étage + combles aménageables, d'autres hauteurs sont possibles lorsque le schéma le mentionne spécifiquement.

Adaptation au sol :

- Une attention particulière sera apportée à l'adaptation de la construction à la pente (cf. référentiel en annexe du règlement).

Implantation des constructions :

- L'implantation des constructions sera travaillée pour permettre la création de logements économes en énergie. Les orientations au sud seront privilégiées.

	Habitat individuel
Implantation par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou à créer	Au moins une façade des constructions principales sera implantée à l'alignement des voies et emprises publiques ou à une faible distance de celui-ci. Un recul peut être proposé ou imposé en cas de contrainte particulière (forte pente, talus, maintien d'un boisement, …).
Implantation par rapport aux limites séparatives latérales et fond de parcelle	Les constructions peuvent être édifiées en retrait des limites séparatives latérales et de fond de parcelle, implantée sur 1 limite séparative latérale ou implantée sur les 2 limites séparatives latérales. Une attention particulière devra être portée à l'intimité des logements et notamment aux espaces extérieurs (limiter les vues directes)

Ces règles générales d'implantation ne concernent pas :

- Les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- Les annexes qui peuvent s'implanter à l'arrière de la construction principale sans référence à l'alignement.

B. PRINCIPES DE QUALITE ARCHITECTURALE

Les caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère de tous les projets situés sur ce secteur sont déterminées dans le chapitre « ZONE URBAINE : ARTICLE 2.2. QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE DES ESPACES BÂTIS » du règlement écrit, selon le niveau de sensibilité défini pour le secteur et reporté sur le règlement graphique des zones à urbaniser (partie règlementaire du PLUi).

C. PRINCIPES PATRIMONIAUX ET PAYSAGERS

- Les espaces extérieurs et des accès aux logements devront être traités de façon qualitative, en veillant à garantir une cohérence globale à l'échelle de l'opération (les espaces libres de constructions seront maintenus le plus possible en espaces végétalisés).
- Sur les parcelles en limite avec l'espace agricole, des plantations denses et diversifiées formant une haie bocagère, devront être réalisées, afin de composer un écrin végétal entre la zone bâtie et la zone agricole.
- Une attention particulière sera portée sur l'intégration paysagère des constructions.

QUALITE ENVIRONNEMENTALE ET PREVENTION DES RISQUES

A. CONTINUITES ECOLOGIQUES (RESERVOIRS ET CORRIDORS)

- Non concerné

B. GESTION DES EAUX PLUVIALES

- Les eaux pluviales seront collectées et infiltrées par des noues ou des espaces publics ouverts et participant à la qualité paysagère du projet. Le débit de fuite après opération ne saurait être supérieur au débit avant opération.

C. GESTION DES RISQUES ET DES NUISANCES

- Pas de contrainte particulière

D. ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

- Les nouvelles constructions veilleront à prendre en compte les règlementations thermiques en vigueur pour assurer un confort d'habiter. Les logements veilleront à intégrer un espace de vie extérieur (terrasse, jardin, …), exposé à l'Est, au Sud ou à l'Ouest.
- L'éclairage public, s'il est prévu, devra être conçu pour limiter la consommation énergétique. L'installation devra permettre à la fois un changement d'intensité à certaines heures et la possibilité de « couper » un candélabre sur deux.

ORGANISATIONS DES DEPLACEMENTS

A. DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES (Y COMPRIS MODES DOUX)

- Les voies nouvellement créées devront respecter les principes figurant sur le schéma. Ces voies devront être adaptées aux futurs usages. Les impasses seront autorisées de manière temporaire en l'attente de la réalisation complète de la voirie. L'idée à terme sera de créer un bouclage complet avec le réseau existant.

B. BESOINS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

STATIONNEMENT	CONSTRUCTIONS NOUVELLES OU CHANGEMENT DE DESTINATION	Il est exigé 1 place de stationnement au minimum par 50m² de surface de plancher pour l'habitat. Dans le cadre d'opérations d'habitat collectif, il est exigé en plus 1 place visiteur (accessible depuis l'espace public) pour 2 logements.
	CONSTRUCTIONS NEUVES POUR LES LOCAUX ABRITANT BUREAUX, COMMERCES OU ACTIVITES	Pour les locaux abritant des bureaux, des commerces ou des activités, il est imposé 1 place de stationnement : • Par 40m² de surface de vente **pour les commerces** ; • Par 50 m² de surface de plancher **pour les bureaux** ; • Par chambre d'hôtel (non cumulable avec le restaurant) ; • Pour 8 places assises de **restaurant (accessibles depuis la voie publique)**. La règle applicable aux constructions ou établissements non prévues ci-dessus est celle à laquelle ces établissement sont le plus directement assimilables. Dans le cas où un projet comporte plusieurs destinations, il doit satisfaire aux règles fixées pour chacune de ces destinations, au prorata, selon les cas, des surfaces de plancher et/ou du nombre de logements et/ou du nombre de chambres.

RESEAUX

A. EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes, ou à défaut, à toute autre installation d'approvisionnement en eau potable dans les conditions des règles de salubrité en vigueur.

B. ASSAINISSEMENT

Eaux usées

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les milieux naturels et notamment dans les rivières, fossés, égouts d'eaux pluviales ou tout autre milieu récepteur est interdite. Toute construction ou installation devra être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe. En l'absence d'un réseau collectif, les constructions ou installations devront être équipées d'un système d'assainissement autonome conforme aux normes en vigueur. Il doit être conçu de façon à assurer son raccordement au futur réseau collectif lorsque celui-ci n'est pas encore réalisé.

C. ELECTRICITE ET TELECOMMUNICATIONS

Toute construction qui doit être alimentée en électricité le sera dans des conditions répondant à ses besoins.

Les réseaux et branchement seront idéalement réalisés en souterrain. En cas d'impossibilité, les câbles seront scellés ou encastrés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

GRAILHEN

CITADIA evenseil ECOTONE recherche et environnement SOliHA SOLIDAIRES POUR L'HABITAT

GRAILHEN – « Village »

Grailhen
GRA1 "Village"

Légende

Périmètre d'OAP

Eléments ponctuels

Eléments végétaux à implanter ou à préserver

Eléments linéaires

Front bâti

Haies et espaces de transition paysagère à créer

Aménagement en pierre (muret, clôtures, soubassement...) à créer ou à préserver

Eléments surfaciques

Secteur à dominante d'habitat individuel, densité faible

Espace public et partagé végétal

Source: DGFIP 2018
Réalisation Citadia Conseil, le 02.07.2019

2/ ELEMENTS DE PROGRAMMATION

A. MIXITE FONCTIONNELLE

- Le secteur est à vocation mixte à dominante résidentielle et accueillera préférentiellement des constructions à usage de logement. Il s'agit de conforter un espace à vocation résidentielle, en lien avec le cœur du village.
- Les constructions à usage économique ne sont autorisées que si elles sont cohérentes et compatibles avec la vocation résidentielle (commerces, services de proximité, …)

B. ECHEANCIER D'OUVERTURE A L'URBANISATION

	SECTEUR
1/ Echéancier	L'échéancier prévisionnel permet une ouverture à l'urbanisation du secteur à court terme, à partir de l'approbation du PLU intercommunal.
2/ Modalités d'ouverture à l'urbanisation	Les constructions sont autorisées au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par la présente OAP.
3/ Programmation	
Forme urbaine	Habitat individuel pur de faible densité
Nbre de lgts	4 à 6
Densité nette	16 à 25 logts/ha

- Il est attendu 4 à 6 logements sur le secteur, soit une densité moyenne de l'ordre de 16 à 25 logements par hectare. Cette densité moyenne s'apprécie à l'échelle globale du secteur (des lots de plus petite taille et offrant un bâti plus resserré pourront être proposés).
- Un habitat individuel est préférentiellement attendu en lien avec le schéma d'aménagement. Néanmoins, cela n'interdit pas ponctuellement de l'habitat individuel groupé.

C. MIXITE SOCIALE

Non règlementé

QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

A. PRINCIPES D'INSERTION DANS LE TISSU ENVIRONNANT ET ORGANISATION DES CONSTRUCTIONS

Traitement des espaces partagés

- De manière générale, il conviendra de porter une réflexion sur le traitement paysager du périmètre de l'OAP.
- Les espaces partagés sont limités à la voirie et à une bande paysagère gérant l'interface entre l'opération et son environnement (espace agricole et résidentiel). Le caractère végétal de ces espaces sera donc privilégié. Les essences végétales seront locales de préférence.
- Les vues sur le grand paysage seront préservées et maximum, les espaces publics seront conçus pour mettre en valeur les perspectives.
- Les espaces libres communs seront plantés et aménagés (éventuellement en aires de jeux). Leur superficie sera adaptée à l'importance de l'opération et à leur situation par rapport aux espaces publics existants.

Volumétrie et implantation des constructions

Hauteur des constructions :

- La hauteur maximale des constructions sera généralement Rez-de-Chaussée + 1 étage + combles aménageables, d'autres hauteurs sont possibles lorsque le schéma le mentionne spécifiquement.

Adaptation au sol :

- Une attention particulière sera apportée à l'adaptation de la construction à la pente (cf. référentiel en annexe du règlement).

Implantation des constructions :

- L'implantation des constructions sera travaillée pour permettre la création de logements économes en énergie. Les orientations au sud seront privilégiées.

	Habitat individuel
Implantation par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou à créer	Au moins une façade des constructions principales sera implantée à l'alignement des voies et emprises publiques ou à une faible distance de celui-ci. Un recul peut être proposé ou imposé en cas de contrainte particulière (forte pente, talus, maintien d'un boisement, …).
Implantation par rapport aux limites séparatives latérales et fond de parcelle	Les constructions peuvent être édifiées en retrait des limites séparatives latérales et de fond de parcelle, implantée sur 1 limite séparative latérale ou implantée sur les 2 limites séparatives latérales. Une attention particulière devra être portée à l'intimité des logements et notamment aux espaces extérieurs (limiter les vues directes)

Ces règles générales d'implantation ne concernent pas :

- Les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- Les annexes qui peuvent s'implanter à l'arrière de la construction principale sans référence à l'alignement.

B. PRINCIPES DE QUALITE ARCHITECTURALE

Les caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère de tous les projets situés sur ce secteur sont déterminées dans le chapitre « ZONE URBAINE : ARTICLE 2.2. QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE DES ESPACES BÂTIS » du règlement écrit, selon le niveau de sensibilité défini pour le secteur et reporté sur le règlement graphique des zones à urbaniser (partie règlementaire du PLUi).

C. PRINCIPES PATRIMONIAUX ET PAYSAGERS

- Les espaces extérieurs et des accès aux logements devront être traités de façon qualitative, en veillant à garantir une cohérence globale à l'échelle de l'opération (les espaces libres de constructions seront maintenus le plus possible en espaces végétalisés).
- Sur les parcelles en limite avec l'espace agricole, des plantations denses et diversifiées formant une haie bocagère, devront être réalisées, afin de composer un écrin végétal entre la zone bâtie et la zone agricole.
- Une attention particulière sera portée sur l'intégration paysagère des constructions.

QUALITE ENVIRONNEMENTALE ET PREVENTION DES RISQUES

A. CONTINUITES ECOLOGIQUES (RESERVOIRS ET CORRIDORS)

- Non concerné

B. GESTION DES EAUX PLUVIALES

- Les eaux pluviales seront collectées et infiltrées par des noues ou des espaces publics ouverts et participant à la qualité paysagère du projet. Le débit de fuite après opération ne saurait être supérieur au débit avant opération.

C. GESTION DES RISQUES ET DES NUISANCES

- Pas de contrainte particulière

D. ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

- Les nouvelles constructions veilleront à prendre en compte les règlementations thermiques en vigueur pour assurer un confort d'habiter. Les logements veilleront à intégrer un espace de vie extérieur (terrasse, jardin, …), exposé à l'Est, au Sud ou à l'Ouest.
- L'éclairage public, s'il est prévu, devra être conçu pour limiter la consommation énergétique. L'installation devra permettre à la fois un changement d'intensité à certaines heures et la possibilité de « couper » un candélabre sur deux.

ORGANISATIONS DES DEPLACEMENTS

A. DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES (Y COMPRIS MODES DOUX)

- Les voies nouvellement créées devront respecter les principes figurant sur le schéma. Ces voies devront être adaptées aux futurs usages. Les impasses seront autorisées de manière temporaire en l'attente de la réalisation complète de la voirie. L'idée à terme sera de créer un bouclage complet avec le réseau existant.

B. BESOINS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

STATIONNEMENT	CONSTRUCTIONS NOUVELLES OU CHANGEMENT DE DESTINATION	Il est exigé 1 place de stationnement au minimum par 50m² de surface de plancher pour l'habitat. Dans le cadre d'opérations d'habitat collectif, il est exigé en plus 1 place visiteur (accessible depuis l'espace public) pour 2 logements.
	CONSTRUCTIONS NEUVES POUR LES LOCAUX ABRITANT BUREAUX, COMMERCES OU ACTIVITES	Pour les locaux abritant des bureaux, des commerces ou des activités, il est imposé 1 place de stationnement : • Par 40m² de surface de vente **pour les commerces** ; • Par 50 m² de surface de plancher **pour les bureaux** ; • Par chambre d'hôtel (non cumulable avec le restaurant) ; • Pour 8 places assises de **restaurant (accessibles depuis la voie publique)**. La règle applicable aux constructions ou établissements non prévues ci-dessus est celle à laquelle ces établissement sont le plus directement assimilables. Dans le cas où un projet comporte plusieurs destinations, il doit satisfaire aux règles fixées pour chacune de ces destinations, au prorata, selon les cas, des surfaces de plancher et/ou du nombre de logements et/ou du nombre de chambres.

RESEAUX

A. EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes, ou à défaut, à toute autre installation d'approvisionnement en eau potable dans les conditions des règles de salubrité en vigueur.

B. ASSAINISSEMENT

Eaux usées

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les milieux naturels et notamment dans les rivières, fossés, égouts d'eaux pluviales ou tout autre milieu récepteur est interdite. Toute construction ou installation devra être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe. En l'absence d'un réseau collectif, les constructions ou installations devront être équipées d'un système d'assainissement autonome conforme aux normes en vigueur. Il doit être conçu de façon à assurer son raccordement au futur réseau collectif lorsque celui-ci n'est pas encore réalisé.

C. ELECTRICITE ET TELECOMMUNICATIONS

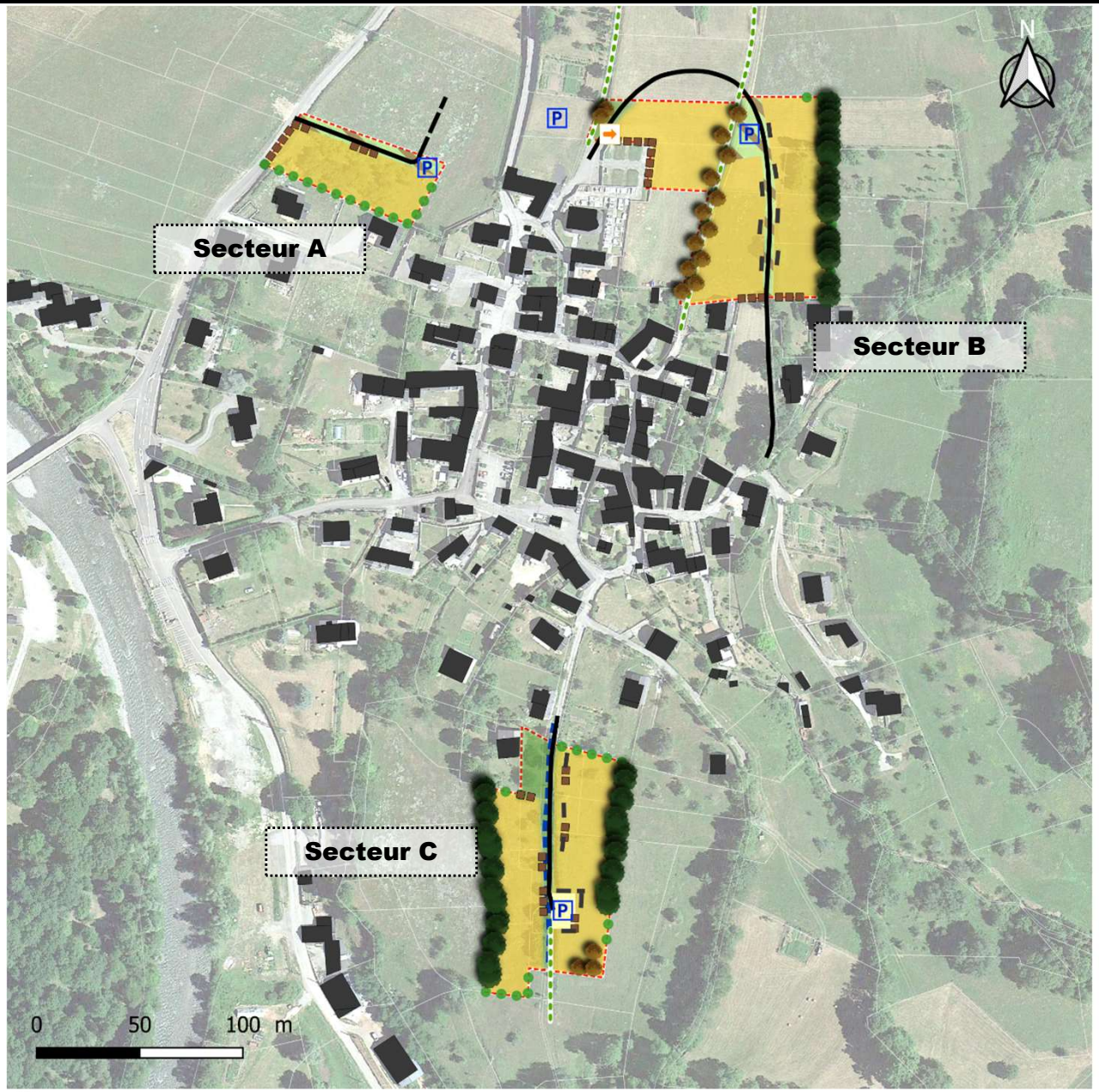
Toute construction qui doit être alimentée en électricité le sera dans des conditions répondant à ses besoins.

Les réseaux et branchement seront idéalement réalisés en souterrain. En cas d'impossibilité, les câbles seront scellés ou encastrés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

GRÉZIAN

CITADIA evan conseil ECOTONE recherche et environnement SOLiHA SOLIDAIRES POUR L'HABITAT

GRÉZIAN – « Village »



Grézian
GRE1 "Village"

Légende

Périmètre d'OAP

Eléments ponctuels

- Aire de stationnement public
- Eléments végétaux à implanter ou à préserver
- Eléments végétaux implantés en accompagnement de la voirie
- Mutualisation des entrées et accés

Eléments linéaires

- Front bâti
- Haies et espaces de transition paysagère à créer
- Aménagement en pierre (muret, clôtures, soubassement...) à créer ou à préserver
- Création d'ouvrages hydrauliques (noue)
- Voie de desserte locale
- Réseau de promenades et modes doux
- Voie de desserte locale à long terme

Eléments surfaciques

- Secteur à dominante d'habitat individuel, densité faible
- Espace public et partagé végétal
- Espace public et partagé minéral
- Espace public et partagé mixte

Source: DGFIP 2018
Réalisation Citadia Conseil, le 02.07.2019

2/ ELEMENTS DE PROGRAMMATION

A. MIXITE FONCTIONNELLE

- Les secteurs sont à vocation mixte à dominante résidentielle et accueilleront préférentiellement des constructions à usage de logement. Il s'agit de conforter des espaces à vocation résidentielle, en lien avec le coeur de village.
- Les constructions à usage économique ne sont autorisées que si elles sont cohérentes et compatibles avec la vocation résidentielle (commerces, services de proximité, …)

B. ECHEANCIER D'OUVERTURE A L'URBANISATION

	SECTEUR		
	A	B	C
1/ Echéancier	L'échéancier prévisionnel permet une ouverture à l'urbanisation des secteurs à court terme, à partir de l'approbation du PLU intercommunal.		
2/ Modalités d'ouverture à l'urbanisation	Les constructions sont autorisées au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par la présente OAP.		L'urbanisation du secteur est soumise à une opération d'aménagement d'ensemble portant sur la totalité du secteur.
3/ Programmation			
Forme urbaine	Habitat individuel pur de faible densité	Habitat individuel pur de faible densité	Habitat individuel pur de faible densité
Nbre de lgts	2 à 4	8 à 12	8 à 12
Densité nette	11 à 21 logts/ha	18 à 27 logts/ha	15 à 23 logts/ha

- Il est attendu 18 à 28 logements sur les deux secteurs, soit une densité moyenne de l'ordre de 15 à 24 logements par hectare. Cette densité moyenne s'apprécie à l'échelle globale des secteurs (des lots de plus petite taille et offrant un bâti plus resserré pourront être proposés).
- Un habitat individuel est préférentiellement attendu en lien avec les schémas d'aménagement. Néanmoins, cela n'interdit pas ponctuellement de l'habitat individuel groupé.

QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

A. PRINCIPES D'INSERTION DANS LE TISSU ENVIRONNANT ET ORGANISATION DES CONSTRUCTIONS

Traitement des espaces partagés

- De manière générale, il conviendra de porter une réflexion sur le traitement paysager du périmètre de l'OAP.
- Les espaces partagés sont limités à la voirie et à une bande paysagère gérant l'interface entre l'opération et son environnement (espace agricole et résidentiel). Le caractère végétal de ces espaces sera donc privilégié. Les essences végétales seront locales de préférence.
- Les vues sur le grand paysage seront préservées et maximum, les espaces publics seront conçus pour mettre en valeur les perspectives.
- Les espaces libres communs seront plantés et aménagés (éventuellement en aires de jeux). Leur superficie sera adaptée à l'importance de l'opération et à leur situation par rapport aux espaces publics existants.

Volumétrie et implantation des constructions

Hauteur des constructions :

- La hauteur maximale des constructions sera généralement Rez-de-Chaussée + 1 étage + combles aménageables, d'autres hauteurs sont possibles lorsque le schéma le mentionne spécifiquement.

Adaptation au sol :

- Une attention particulière sera apportée à l'adaptation de la construction à la pente (cf. référentiel en annexe du règlement).

Implantation des constructions :

- L'implantation des constructions sera travaillée pour permettre la création de logements économes en énergie. Les orientations au sud seront privilégiées.

	Habitat individuel
Implantation par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou à créer	Au moins une façade des constructions principales sera implantée à l'alignement des voies et emprises publiques ou à une faible distance de celui-ci. Un recul peut être proposé ou imposé en cas de contrainte particulière (forte pente, talus, maintien d'un boisement, …).
Implantation par rapport aux limites séparatives latérales et fond de parcelle	Les constructions peuvent être édifiées en retrait des limites séparatives latérales et de fond de parcelle, implantée sur 1 limite séparative latérale ou implantée sur les 2 limites séparatives latérales. Une attention particulière devra être portée à l'intimité des logements et notamment aux espaces extérieurs (limiter les vues directes)

Ces règles générales d'implantation ne concernent pas :

- Les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- Les annexes qui peuvent s'implanter à l'arrière de la construction principale sans référence à l'alignement.

B. PRINCIPES DE QUALITE ARCHITECTURALE

Les caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère de tous les projets situés sur ce secteur sont déterminées dans le chapitre « ZONE URBAINE : ARTICLE 2.2. QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE DES ESPACES BÂTIS » du règlement écrit, selon le niveau de sensibilité défini pour le secteur et reporté sur le règlement graphique des zones à urbaniser (partie règlementaire du PLUi).

C. PRINCIPES PATRIMONIAUX ET PAYSAGERS

- Les espaces extérieurs et des accès aux logements devront être traités de façon qualitative, en veillant à garantir une cohérence globale à l'échelle de l'opération (les espaces libres de constructions seront maintenus le plus possible en espaces végétalisés).
- Sur les parcelles en limite avec l'espace agricole, des plantations denses et diversifiées formant une haie bocagère, devront être réalisées, afin de composer un écrin végétal entre la zone bâtie et la zone agricole.
- Une attention particulière sera portée sur l'intégration paysagère des constructions.

QUALITE ENVIRONNEMENTALE ET PREVENTION DES RISQUES

A. CONTINUITES ECOLOGIQUES (RESERVOIRS ET CORRIDORS)

- Non concerné

B. GESTION DES EAUX PLUVIALES

- Les eaux pluviales seront collectées et infiltrées par des noues ou des espaces publics ouverts et participant à la qualité paysagère du projet. Le débit de fuite après opération ne saurait être supérieur au débit avant opération.

C. GESTION DES RISQUES ET DES NUISANCES

- Pas de contrainte particulière

D. ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

- Les nouvelles constructions veilleront à prendre en compte les règlementations thermiques en vigueur pour assurer un confort d'habiter. Les logements veilleront à intégrer un espace de vie extérieur (terrasse, jardin, …), exposé à l'Est, au Sud ou à l'Ouest.
- L'éclairage public, s'il est prévu, devra être conçu pour limiter la consommation énergétique. L'installation devra permettre à la fois un changement d'intensité à certaines heures et la possibilité de « couper » un candélabre sur deux.

ORGANISATIONS DES DEPLACEMENTS

A. DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES (Y COMPRIS MODES DOUX)

- Les voies nouvellement créées devront respecter les principes figurant sur le schéma. Ces voies devront être adaptées aux futurs usages. Les impasses seront autorisées de manière temporaire en l'attente de la réalisation complète de la voirie. L'idée à terme sera de créer un bouclage complet avec le réseau existant.

B. BESOINS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

STATIONNEMENT	CONSTRUCTIONS NOUVELLES OU CHANGEMENT DE DESTINATION	Il est exigé 1 place de stationnement au minimum par 50m² de surface de plancher pour l'habitat. Dans le cadre d'opérations d'habitat collectif, il est exigé en plus 1 place visiteur (accessible depuis l'espace public) pour 2 logements.
	CONSTRUCTIONS NEUVES POUR LES LOCAUX ABRITANT BUREAUX, COMMERCES OU ACTIVITES	Pour les locaux abritant des bureaux, des commerces ou des activités, il est imposé 1 place de stationnement : • Par 40m² de surface de vente **pour les commerces** ; • Par 50 m² de surface de plancher **pour les bureaux** ; • Par chambre d'hôtel (non cumulable avec le restaurant) ; • Pour 8 places assises de **restaurant (accessibles depuis la voie publique)**. La règle applicable aux constructions ou établissements non prévues ci-dessus est celle à laquelle ces établissement sont le plus directement assimilables. Dans le cas où un projet comporte plusieurs destinations, il doit satisfaire aux règles fixées pour chacune de ces destinations, au prorata, selon les cas, des surfaces de plancher et/ou du nombre de logements et/ou du nombre de chambres.

RESEAUX

A. EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes, ou à défaut, à toute autre installation d'approvisionnement en eau potable dans les conditions des règles de salubrité en vigueur.

B. ASSAINISSEMENT

Eaux usées

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les milieux naturels et notamment dans les rivières, fossés, égouts d'eaux pluviales ou tout autre milieu récepteur est interdite. Toute construction ou installation devra être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe. En l'absence d'un réseau collectif, les constructions ou installations devront être équipées d'un système d'assainissement autonome conforme aux normes en vigueur. Il doit être conçu de façon à assurer son raccordement au futur réseau collectif lorsque celui-ci n'est pas encore réalisé.

C. ELECTRICITE ET TELECOMMUNICATIONS

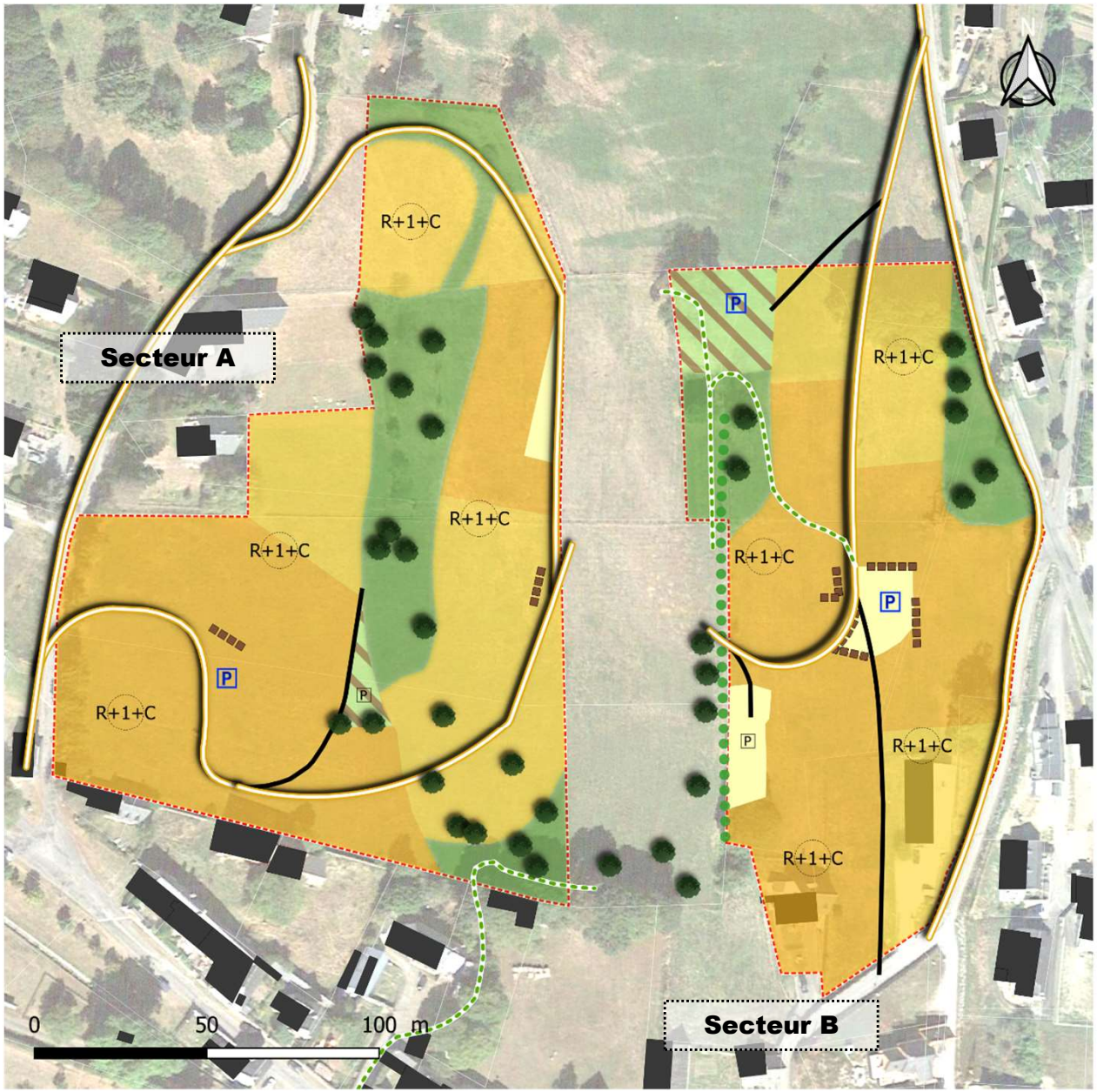
Toute construction qui doit être alimentée en électricité le sera dans des conditions répondant à ses besoins.

Les réseaux et branchement seront idéalement réalisés en souterrain. En cas d'impossibilité, les câbles seront scellés ou encastrés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

GUCHAN

CITADIA evenseil ECOTONE recherche et environnement SOliHA SOLIDAIRES POUR L'HABITAT

GUCHAN – « Village »



Guchan
GUCA1 "Village"

Légende

Périmètre d'OAP

Eléments ponctuels

Hauteur indicative des bâtiments
Aire de stationnement privé
Aire de stationnement public
Eléments végétaux à implanter ou à préserver

Eléments linéaires

Haies et espaces de transition paysagère à créer
Aménagement en pierre (muret, clôtures, soubassement...) à créer ou à préserver
Voie secondaire
Voie de desserte locale
Réseau de promenades et modes doux

Eléments surfaciques

Secteur à dominante d'habitat individuel, densité faible
Secteur à dominante d'habitat individuel, densité moyenne
Espace public et partagé végétal
Espace public et partagé minéral
Espace public et partagé mixte

Source: DGFIP 2018
Réalisation Citadia Conseil, le 02.07.2019

2/ ELEMENTS DE PROGRAMMATION

A. MIXITE FONCTIONNELLE

- Le secteur est à vocation mixte à dominante résidentielle et accueillera préférentiellement des constructions à usage de logement. Il s'agit de conforter un espace à vocation résidentielle, en lien avec le cœur du village.
- Les constructions à usage économique ne sont autorisées que si elles sont cohérentes et compatibles avec la vocation résidentielle (commerces, services de proximité, …)

B. ECHEANCIER D'OUVERTURE A L'URBANISATION

	SECTEUR	
	A	B
1/ Echéancier	L'échéancier prévisionnel permet une ouverture à l'urbanisation du secteur à court terme, à partir de l'approbation du PLU intercommunal.	
2/ Modalités d'ouverture à l'urbanisation	L'urbanisation du secteur est soumise à une opération d'aménagement d'ensemble portant sur la totalité du secteur.	
3/ Programmation		
Forme urbaine	Habitat individuel pur de faible densité Habitat individuel groupé de moyenne densité	Habitat individuel pur de faible densité Habitat individuel groupé de moyenne densité
Nbre de lgts	35 à 45	20 à 28
Densité nette	20 à 26 logts/ha	19 à 23 logts/ha

- Il est attendu 55 à 75 logements sur les deux secteurs, soit une densité moyenne de l'ordre de 18 à 25 logements par hectare. Cette densité moyenne s'apprécie à l'échelle globale du secteur (des lots de plus petite taille et offrant un bâti plus resserré pourront être proposés).

C. MIXITE SOCIALE

Non règlementé

QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

A. PRINCIPES D'INSERTION DANS LE TISSU ENVIRONNANT ET ORGANISATION DES CONSTRUCTIONS

Traitement des espaces partagés

- De manière générale, il conviendra de porter une réflexion sur le traitement paysager du périmètre de l'OAP.
- Les espaces partagés sont limités à la voirie et à une bande paysagère gérant l'interface entre l'opération et son environnement (espace agricole et résidentiel). Le caractère végétal de ces espaces sera donc privilégié. Les essences végétales seront locales de préférence.
- Les vues sur le grand paysage seront préservées et maximum, les espaces publics seront conçus pour mettre en valeur les perspectives.
- Les espaces libres communs seront plantés et aménagés (éventuellement en aires de jeux). Leur superficie sera adaptée à l'importance de l'opération et à leur situation par rapport aux espaces publics existants.

Volumétrie et implantation des constructions

Hauteur des constructions :

- La hauteur maximale des constructions sera généralement Rez-de-Chaussée + 1 étage + combles aménageables, d'autres hauteurs sont possibles lorsque le schéma le mentionne spécifiquement.

Adaptation au sol :

- Une attention particulière sera apportée à l'adaptation de la construction à la pente (cf. référentiel en annexe du règlement).

Implantation des constructions :

- L'implantation des constructions sera travaillée pour permettre la création de logements économes en énergie. Les orientations au sud seront privilégiées.

	Habitat individuel
Implantation par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou à créer	Au moins une façade des constructions principales sera implantée à l'alignement des voies et emprises publiques ou à une faible distance de celui-ci. Un recul peut être proposé ou imposé en cas de contrainte particulière (forte pente, talus, maintien d'un boisement, …).
Implantation par rapport aux limites séparatives latérales et fond de parcelle	Les constructions peuvent être édifiées en retrait des limites séparatives latérales et de fond de parcelle, implantée sur 1 limite séparative latérale ou implantée sur les 2 limites séparatives latérales. Une attention particulière devra être portée à l'intimité des logements et notamment aux espaces extérieurs (limiter les vues directes)

Ces règles générales d'implantation ne concernent pas :

- Les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- Les annexes qui peuvent s'implanter à l'arrière de la construction principale sans référence à l'alignement.

B. PRINCIPES DE QUALITE ARCHITECTURALE

Les caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère de tous les projets situés sur ce secteur sont déterminées dans le chapitre « ZONE URBAINE : ARTICLE 2.2. QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE DES ESPACES BÂTIS » du règlement écrit, selon le niveau de sensibilité défini pour le secteur et reporté sur le règlement graphique des zones à urbaniser (partie règlementaire du PLUi).

C. PRINCIPES PATRIMONIAUX ET PAYSAGERS

- Les espaces extérieurs et des accès aux logements devront être traités de façon qualitative, en veillant à garantir une cohérence globale à l'échelle de l'opération (les espaces libres de constructions seront maintenus le plus possible en espaces végétalisés).
- Sur les parcelles en limite avec l'espace agricole, des plantations denses et diversifiées formant une haie bocagère, devront être réalisées, afin de composer un écrin végétal entre la zone bâtie et la zone agricole.
- Une attention particulière sera portée sur l'intégration paysagère des constructions.

QUALITE ENVIRONNEMENTALE ET PREVENTION DES RISQUES

A. CONTINUITES ECOLOGIQUES (RESERVOIRS ET CORRIDORS)

- Non concerné

B. GESTION DES EAUX PLUVIALES

- Les eaux pluviales seront collectées et infiltrées par des noues ou des espaces publics ouverts et participant à la qualité paysagère du projet. Le débit de fuite après opération ne saurait être supérieur au débit avant opération.

C. GESTION DES RISQUES ET DES NUISANCES

- Pas de contrainte particulière

D. ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

- Les nouvelles constructions veilleront à prendre en compte les règlementations thermiques en vigueur pour assurer un confort d'habiter. Les logements veilleront à intégrer un espace de vie extérieur (terrasse, jardin, …), exposé à l'Est, au Sud ou à l'Ouest.
- L'éclairage public, s'il est prévu, devra être conçu pour limiter la consommation énergétique. L'installation devra permettre à la fois un changement d'intensité à certaines heures et la possibilité de « couper » un candélabre sur deux.

ORGANISATIONS DES DEPLACEMENTS

A. DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES (Y COMPRIS MODES DOUX)

- Les voies nouvellement créées devront respecter les principes figurant sur le schéma. Ces voies devront être adaptées aux futurs usages. Les impasses seront autorisées de manière temporaire en l'attente de la réalisation complète de la voirie. L'idée à terme sera de créer un bouclage complet avec le réseau existant.

B. BESOINS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

STATIONNEMENT	CONSTRUCTIONS NOUVELLES OU CHANGEMENT DE DESTINATION	Il est exigé 1 place de stationnement au minimum par 50m² de surface de plancher pour l'habitat. Dans le cadre d'opérations d'habitat collectif, il est exigé en plus 1 place visiteur (accessible depuis l'espace public) pour 2 logements.
	CONSTRUCTIONS NEUVES POUR LES LOCAUX ABRITANT BUREAUX, COMMERCES OU ACTIVITES	Pour les locaux abritant des bureaux, des commerces ou des activités, il est imposé 1 place de stationnement : • Par 40m² de surface de vente **pour les commerces** ; • Par 50 m² de surface de plancher **pour les bureaux** ; • Par chambre d'hôtel (non cumulable avec le restaurant) ; • Pour 8 places assises de **restaurant (accessibles depuis la voie publique)**. La règle applicable aux constructions ou établissements non prévues ci-dessus est celle à laquelle ces établissement sont le plus directement assimilables. Dans le cas où un projet comporte plusieurs destinations, il doit satisfaire aux règles fixées pour chacune de ces destinations, au prorata, selon les cas, des surfaces de plancher et/ou du nombre de logements et/ou du nombre de chambres.

RESEAUX

A. EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes, ou à défaut, à toute autre installation d'approvisionnement en eau potable dans les conditions des règles de salubrité en vigueur.

B. ASSAINISSEMENT

Eaux usées

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les milieux naturels et notamment dans les rivières, fossés, égouts d'eaux pluviales ou tout autre milieu récepteur est interdite. Toute construction ou installation devra être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe. En l'absence d'un réseau collectif, les constructions ou installations devront être équipées d'un système d'assainissement autonome conforme aux normes en vigueur. Il doit être conçu de façon à assurer son raccordement au futur réseau collectif lorsque celui-ci n'est pas encore réalisé.

C. ELECTRICITE ET TELECOMMUNICATIONS

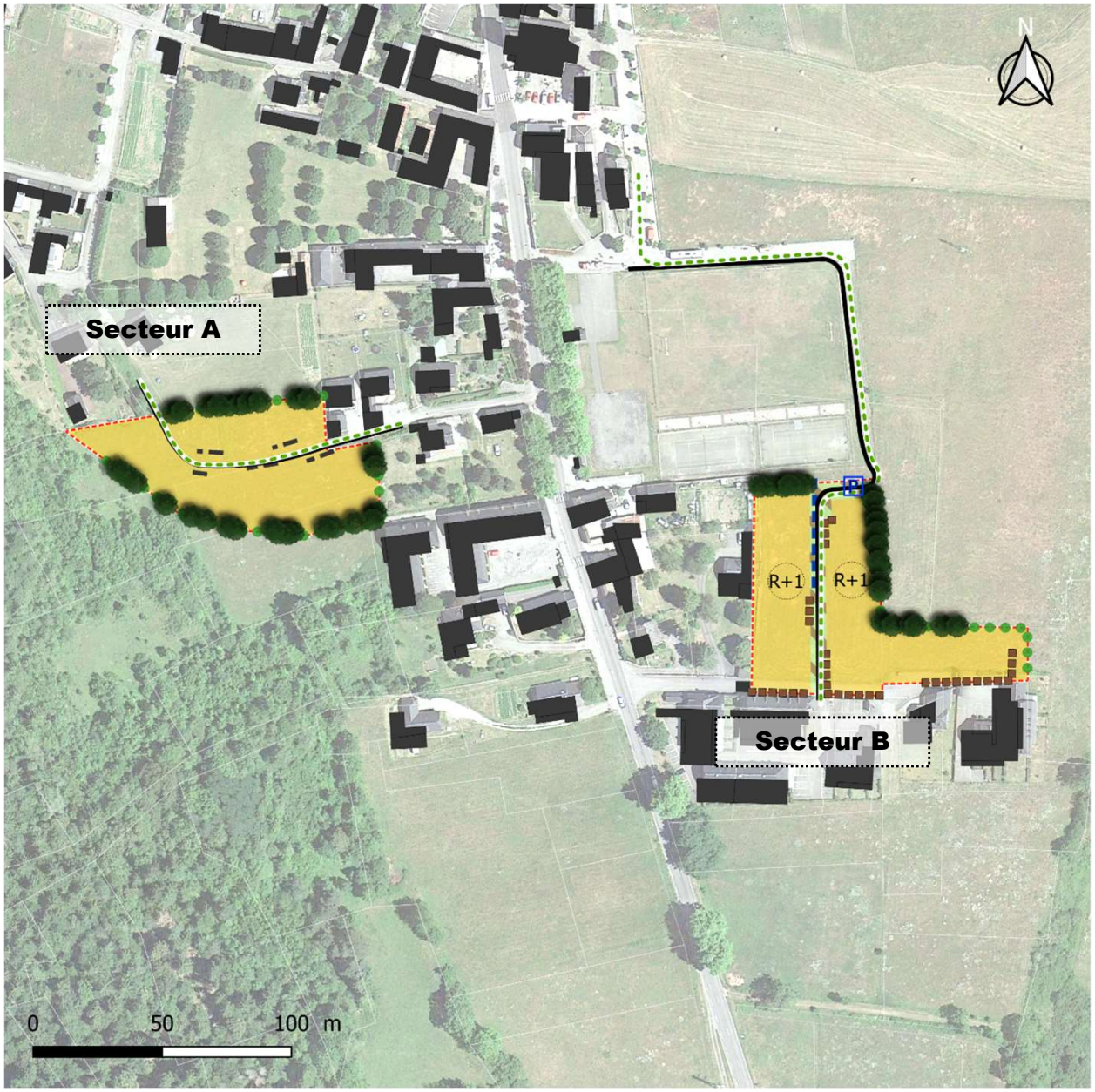
Toute construction qui doit être alimentée en électricité le sera dans des conditions répondant à ses besoins.

Les réseaux et branchement seront idéalement réalisés en souterrain. En cas d'impossibilité, les câbles seront scellés ou encastrés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

GUCHEN

CITADIA evenseil ECOTONE recherche et environnement SOLiHA SOLIDAIRES POUR L'HABITAT

GUCHEN – « Village »



Guchen
GUCE1 "Village"

Légende

Périmètre d'OAP

Eléments ponctuels

- Hauteur indicative des bâtiments
- Aire de stationnement public
- Eléments végétaux à implanter ou à préserver

Eléments linéaires

- Front bâti
- Haies et espaces de transition paysagère à créer
- Aménagement en pierre (muret, clôtures, soubassement...) à créer ou à préserver
- Création d'ouvrages hydrauliques (noue)
- Voie de desserte locale
- Réseau de promenades et modes doux

Eléments surfaciques

- Secteur à dominante d'habitat individuel, densité faible
- Espace public et partagé mixte

Source: DGFIP 2018
Réalisation Citadia Conseil, le 02.07.2019

2/ ELEMENTS DE PROGRAMMATION

A. MIXITE FONCTIONNELLE

- Les secteurs sont à vocation mixte à dominante résidentielle et accueilleront préférentiellement des constructions à usage de logement. Il s'agit de conforter des espaces à vocation résidentielle, en lien avec le coeur de village.
- Les constructions à usage économique ne sont autorisées que si elles sont cohérentes et compatibles avec la vocation résidentielle (commerces, services de proximité, …)

B. ECHEANCIER D'OUVERTURE A L'URBANISATION

	SECTEUR	
	A	B
1/ Echéancier	L'échéancier prévisionnel permet une ouverture à l'urbanisation des secteurs à court terme, à partir de l'approbation du PLU intercommunal.	
2/ Modalités d'ouverture à l'urbanisation	Les constructions sont autorisées au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par la présente OAP.	
3 Programmation		
Forme urbaine	Habitat individuel pur de faible densité	Habitat individuel pur de faible densité
Nbre de lgts	3 à 7	10 à 13
Densité nette	7 à 17 logts/ha	22 à 29 logts/ha

- Il est attendu 13 à 20 logements sur les deux secteurs, soit une densité moyenne de l'ordre de 15 à 23 logements par hectare. Cette densité moyenne s'apprécie à l'échelle globale du secteur (des lots de plus petite taille et offrant un bâti plus resserré pourront être proposés).

C. MIXITE SOCIALE

Non règlementé

QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

A. PRINCIPES D'INSERTION DANS LE TISSU ENVIRONNANT ET ORGANISATION DES CONSTRUCTIONS

Traitement des espaces partagés

- De manière générale, il conviendra de porter une réflexion sur le traitement paysager du périmètre de l'OAP.
- Les espaces partagés sont limités à la voirie et à une bande paysagère gérant l'interface entre l'opération et son environnement (espace agricole et résidentiel). Le caractère végétal de ces espaces sera donc privilégié. Les essences végétales seront locales de préférence.
- Les vues sur le grand paysage seront préservées et maximum, les espaces publics seront conçus pour mettre en valeur les perspectives.
- Les espaces libres communs seront plantés et aménagés (éventuellement en aires de jeux). Leur superficie sera adaptée à l'importance de l'opération et à leur situation par rapport aux espaces publics existants.

Volumétrie et implantation des constructions

Hauteur des constructions :

- La hauteur maximale des constructions sera généralement Rez-de-Chaussée + 1 étage + combles aménageables, d'autres hauteurs sont possibles lorsque le schéma le mentionne spécifiquement.

Adaptation au sol :

- Une attention particulière sera apportée à l'adaptation de la construction à la pente (cf. référentiel en annexe du règlement).

Implantation des constructions :

- L'implantation des constructions sera travaillée pour permettre la création de logements économes en énergie. Les orientations au sud seront privilégiées.

	Habitat individuel
Implantation par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou à créer	Au moins une façade des constructions principales sera implantée à l'alignement des voies et emprises publiques ou à une faible distance de celui-ci. Un recul peut être proposé ou imposé en cas de contrainte particulière (forte pente, talus, maintien d'un boisement, …).
Implantation par rapport aux limites séparatives latérales et fond de parcelle	Les constructions peuvent être édifiées en retrait des limites séparatives latérales et de fond de parcelle, implantée sur 1 limite séparative latérale ou implantée sur les 2 limites séparatives latérales. Une attention particulière devra être portée à l'intimité des logements et notamment aux espaces extérieurs (limiter les vues directes)

Ces règles générales d'implantation ne concernent pas :

- Les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- Les annexes qui peuvent s'implanter à l'arrière de la construction principale sans référence à l'alignement.

B. PRINCIPES DE QUALITE ARCHITECTURALE

Les caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère de tous les projets situés sur ce secteur sont déterminées dans le chapitre « ZONE URBAINE : ARTICLE 2.2. QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE DES ESPACES BÂTIS » du règlement écrit, selon le niveau de sensibilité défini pour le secteur et reporté sur le règlement graphique des zones à urbaniser (partie règlementaire du PLUi).

C. PRINCIPES PATRIMONIAUX ET PAYSAGERS

- Les espaces extérieurs et des accès aux logements devront être traités de façon qualitative, en veillant à garantir une cohérence globale à l'échelle de l'opération (les espaces libres de constructions seront maintenus le plus possible en espaces végétalisés).
- Sur les parcelles en limite avec l'espace agricole, des plantations denses et diversifiées formant une haie bocagère, devront être réalisées, afin de composer un écrin végétal entre la zone bâtie et la zone agricole.
- Une attention particulière sera portée sur l'intégration paysagère des constructions.

QUALITE ENVIRONNEMENTALE ET PREVENTION DES RISQUES

A. CONTINUITES ECOLOGIQUES (RESERVOIRS ET CORRIDORS)

- Non concerné

B. GESTION DES EAUX PLUVIALES

- Les eaux pluviales seront collectées et infiltrées par des noues ou des espaces publics ouverts et participant à la qualité paysagère du projet. Le débit de fuite après opération ne saurait être supérieur au débit avant opération.

C. GESTION DES RISQUES ET DES NUISANCES

- Pas de contrainte particulière

D. ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

- Les nouvelles constructions veilleront à prendre en compte les règlementations thermiques en vigueur pour assurer un confort d'habiter. Les logements veilleront à intégrer un espace de vie extérieur (terrasse, jardin, …), exposé à l'Est, au Sud ou à l'Ouest.
- L'éclairage public, s'il est prévu, devra être conçu pour limiter la consommation énergétique. L'installation devra permettre à la fois un changement d'intensité à certaines heures et la possibilité de « couper » un candélabre sur deux.

ORGANISATIONS DES DEPLACEMENTS

A. DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES (Y COMPRIS MODES DOUX)

- Les voies nouvellement créées devront respecter les principes figurant sur le schéma. Ces voies devront être adaptées aux futurs usages. Les impasses seront autorisées de manière temporaire en l'attente de la réalisation complète de la voirie. L'idée à terme sera de créer un bouclage complet avec le réseau existant.

B. BESOINS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

STATIONNEMENT	CONSTRUCTIONS NOUVELLES OU CHANGEMENT DE DESTINATION	Il est exigé 1 place de stationnement au minimum par 50m² de surface de plancher pour l'habitat. Dans le cadre d'opérations d'habitat collectif, il est exigé en plus 1 place visiteur (accessible depuis l'espace public) pour 2 logements.
	CONSTRUCTIONS NEUVES POUR LES LOCAUX ABRITANT BUREAUX, COMMERCES OU ACTIVITES	Pour les locaux abritant des bureaux, des commerces ou des activités, il est imposé 1 place de stationnement : • Par 40m² de surface de vente **pour les commerces** ; • Par 50 m² de surface de plancher **pour les bureaux** ; • Par chambre d'hôtel (non cumulable avec le restaurant) ; • Pour 8 places assises de **restaurant (accessibles depuis la voie publique)**. La règle applicable aux constructions ou établissements non prévues ci-dessus est celle à laquelle ces établissement sont le plus directement assimilables. Dans le cas où un projet comporte plusieurs destinations, il doit satisfaire aux règles fixées pour chacune de ces destinations, au prorata, selon les cas, des surfaces de plancher et/ou du nombre de logements et/ou du nombre de chambres.

RESEAUX

A. EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes, ou à défaut, à toute autre installation d'approvisionnement en eau potable dans les conditions des règles de salubrité en vigueur.

B. ASSAINISSEMENT

Eaux usées

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les milieux naturels et notamment dans les rivières, fossés, égouts d'eaux pluviales ou tout autre milieu récepteur est interdite. Toute construction ou installation devra être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe. En l'absence d'un réseau collectif, les constructions ou installations devront être équipées d'un système d'assainissement autonome conforme aux normes en vigueur. Il doit être conçu de façon à assurer son raccordement au futur réseau collectif lorsque celui-ci n'est pas encore réalisé.

C. ELECTRICITE ET TELECOMMUNICATIONS

Toute construction qui doit être alimentée en électricité le sera dans des conditions répondant à ses besoins.

Les réseaux et branchement seront idéalement réalisés en souterrain. En cas d'impossibilité, les câbles seront scellés ou encastrés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

GUCHEN – « Préventorium »

Guchen
GUCE2 "Préventorium"

Légende

Périmètre d'OAP

Eléments ponctuels

- Aire de stationnement privé
- Aire de stationnement public
- Eléments végétaux à implanter ou à préserver

Eléments linéaires

- Haies et espaces de transition paysagère à créer
- Voie de desserte locale
- Réseau de promenades et modes doux

Eléments surfaciques

- Secteur à dominante d'habitat individuel, densité faible
- Espace public et partagé végétal
- Espace public et partagé minéral
- Espace public et partagé mixte
- Bâtiment à requalifier, réhabiliter ou démolir à terme

Source: DGFIP 2018
Réalisation Citadia Conseil, le 02.07.2019

2/ ELEMENTS DE PROGRAMMATION

A. MIXITE FONCTIONNELLE

- Les secteurs sont à vocation mixte à dominante résidentielle et accueilleront préférentiellement des constructions à usage de logement. Il s'agit de conforter des espaces à vocation résidentielle, en lien avec le coeur de village.
- Les constructions à usage économique ne sont autorisées que si elles sont cohérentes et compatibles avec la vocation résidentielle (commerces, services de proximité, …)

B. ECHEANCIER D'OUVERTURE A L'URBANISATION

	SECTEUR
1/ Echéancier	L'échéancier prévisionnel permet une ouverture à l'urbanisation des secteurs à court terme, à partir de l'approbation du PLU intercommunal.
2/ Modalités d'ouverture à l'urbanisation	L'urbanisation des secteurs est soumise à une opération d'aménagement d'ensemble portant sur la totalité des secteurs.
3/ Programmation	
Forme urbaine	Habitat individuel pur de faible densité
Nbre de lgts	10 à 13
Densité nette	26 à 34

- Il est attendu 10 à 13 logements du secteur, soit une densité moyenne de l'ordre de 26 à 34 logements par hectare. Cette densité moyenne s'apprécie à l'échelle globale des secteurs (des lots de plus petite taille et offrant un bâti plus resserré pourront être proposés).
- Un habitat individuel est préférentiellement attendu en lien avec les schémas d'aménagement. Néanmoins, cela n'interdit pas ponctuellement de l'habitat individuel groupé.

C. MIXITE SOCIALE

Non règlementé

QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

A. PRINCIPES D'INSERTION DANS LE TISSU ENVIRONNANT ET ORGANISATION DES CONSTRUCTIONS

Traitement des espaces partagés

- De manière générale, il conviendra de porter une réflexion sur le traitement paysager du périmètre de l'OAP.
- Les espaces partagés sont limités à la voirie et à une bande paysagère gérant l'interface entre l'opération et son environnement (espace agricole et résidentiel). Le caractère végétal de ces espaces sera donc privilégié. Les essences végétales seront locales de préférence.
- Les vues sur le grand paysage seront préservées et maximum, les espaces publics seront conçus pour mettre en valeur les perspectives.
- Les espaces libres communs seront plantés et aménagés (éventuellement en aires de jeux). Leur superficie sera adaptée à l'importance de l'opération et à leur situation par rapport aux espaces publics existants.

Volumétrie et implantation des constructions

Hauteur des constructions :

- La hauteur maximale des constructions sera généralement Rez-de-Chaussée + 1 étage + combles aménageables, d'autres hauteurs sont possibles lorsque le schéma le mentionne spécifiquement.

Adaptation au sol :

- Une attention particulière sera apportée à l'adaptation de la construction à la pente (cf. référentiel en annexe du règlement).

Implantation des constructions :

- L'implantation des constructions sera travaillée pour permettre la création de logements économes en énergie. Les orientations au sud seront privilégiées.

	Habitat individuel
Implantation par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou à créer	Au moins une façade des constructions principales sera implantée à l'alignement des voies et emprises publiques ou à une faible distance de celui-ci. Un recul peut être proposé ou imposé en cas de contrainte particulière (forte pente, talus, maintien d'un boisement, …).
Implantation par rapport aux limites séparatives latérales et fond de parcelle	Les constructions peuvent être édifiées en retrait des limites séparatives latérales et de fond de parcelle, implantée sur 1 limite séparative latérale ou implantée sur les 2 limites séparatives latérales. Une attention particulière devra être portée à l'intimité des logements et notamment aux espaces extérieurs (limiter les vues directes)

Ces règles générales d'implantation ne concernent pas :

- Les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- Les annexes qui peuvent s'implanter à l'arrière de la construction principale sans référence à l'alignement.

B. PRINCIPES DE QUALITE ARCHITECTURALE

Les caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère de tous les projets situés sur ce secteur sont déterminées dans le chapitre « ZONE URBAINE : ARTICLE 2.2. QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE DES ESPACES BÂTIS » du règlement écrit, selon le niveau de sensibilité défini pour le secteur et reporté sur le règlement graphique des zones à urbaniser (partie règlementaire du PLUi).

C. PRINCIPES PATRIMONIAUX ET PAYSAGERS

- Les espaces extérieurs et des accès aux logements devront être traités de façon qualitative, en veillant à garantir une cohérence globale à l'échelle de l'opération (les espaces libres de constructions seront maintenus le plus possible en espaces végétalisés).
- Sur les parcelles en limite avec l'espace agricole, des plantations denses et diversifiées formant une haie bocagère, devront être réalisées, afin de composer un écrin végétal entre la zone bâtie et la zone agricole.
- Une attention particulière sera portée sur l'intégration paysagère des constructions.

QUALITE ENVIRONNEMENTALE ET PREVENTION DES RISQUES

A. CONTINUITES ECOLOGIQUES (RESERVOIRS ET CORRIDORS)

- Non concerné

B. GESTION DES EAUX PLUVIALES

- Les eaux pluviales seront collectées et infiltrées par des noues ou des espaces publics ouverts et participant à la qualité paysagère du projet. Le débit de fuite après opération ne saurait être supérieur au débit avant opération.

C. GESTION DES RISQUES ET DES NUISANCES

- Pas de contrainte particulière

D. ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

- Les nouvelles constructions veilleront à prendre en compte les règlementations thermiques en vigueur pour assurer un confort d'habiter. Les logements veilleront à intégrer un espace de vie extérieur (terrasse, jardin, …), exposé à l'Est, au Sud ou à l'Ouest.
- L'éclairage public, s'il est prévu, devra être conçu pour limiter la consommation énergétique. L'installation devra permettre à la fois un changement d'intensité à certaines heures et la possibilité de « couper » un candélabre sur deux.

ORGANISATIONS DES DEPLACEMENTS

A. DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES (Y COMPRIS MODES DOUX)

- Les voies nouvellement créées devront respecter les principes figurant sur le schéma. Ces voies devront être adaptées aux futurs usages. Les impasses seront autorisées de manière temporaire en l'attente de la réalisation complète de la voirie. L'idée à terme sera de créer un bouclage complet avec le réseau existant.

B. BESOINS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

STATIONNEMENT	CONSTRUCTIONS NOUVELLES OU CHANGEMENT DE DESTINATION	Il est exigé 1 place de stationnement au minimum par 50m² de surface de plancher pour l'habitat. Dans le cadre d'opérations d'habitat collectif, il est exigé en plus 1 place visiteur (accessible depuis l'espace public) pour 2 logements.
	CONSTRUCTIONS NEUVES POUR LES LOCAUX ABRITANT BUREAUX, COMMERCES OU ACTIVITES	Pour les locaux abritant des bureaux, des commerces ou des activités, il est imposé 1 place de stationnement : • Par 40m² de surface de vente **pour les commerces** ; • Par 50 m² de surface de plancher **pour les bureaux** ; • Par chambre d'hôtel (non cumulable avec le restaurant) ; • Pour 8 places assises de **restaurant (accessibles depuis la voie publique)**. La règle applicable aux constructions ou établissements non prévues ci-dessus est celle à laquelle ces établissement sont le plus directement assimilables. Dans le cas où un projet comporte plusieurs destinations, il doit satisfaire aux règles fixées pour chacune de ces destinations, au prorata, selon les cas, des surfaces de plancher et/ou du nombre de logements et/ou du nombre de chambres.

RESEAUX

A. EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes, ou à défaut, à toute autre installation d'approvisionnement en eau potable dans les conditions des règles de salubrité en vigueur.

B. ASSAINISSEMENT

Eaux usées

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les milieux naturels et notamment dans les rivières, fossés, égouts d'eaux pluviales ou tout autre milieu récepteur est interdite. Toute construction ou installation devra être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe. En l'absence d'un réseau collectif, les constructions ou installations devront être équipées d'un système d'assainissement autonome conforme aux normes en vigueur. Il doit être conçu de façon à assurer son raccordement au futur réseau collectif lorsque celui-ci n'est pas encore réalisé.

C. ELECTRICITE ET TELECOMMUNICATIONS

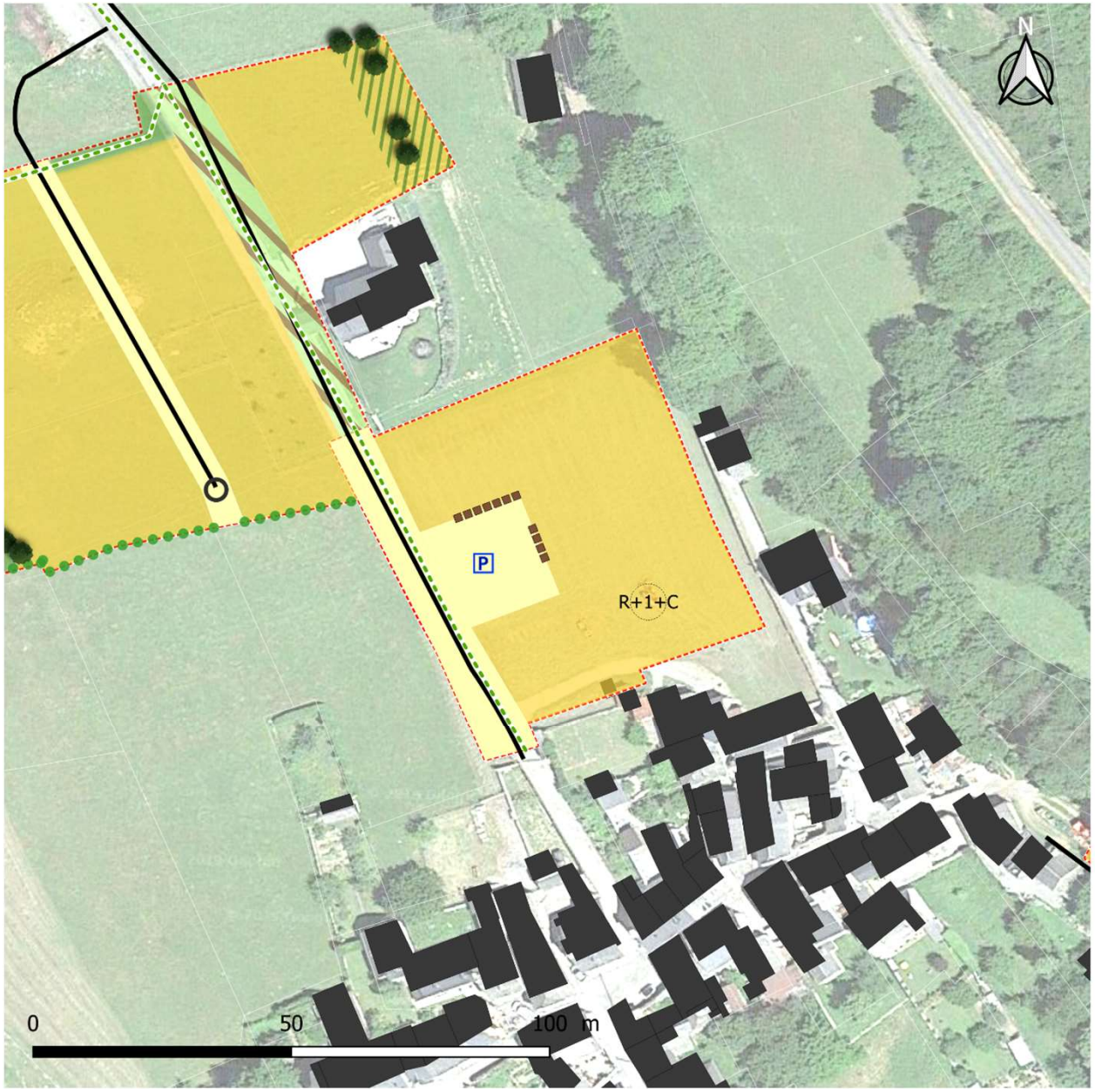
Toute construction qui doit être alimentée en électricité le sera dans des conditions répondant à ses besoins.

Les réseaux et branchement seront idéalement réalisés en souterrain. En cas d'impossibilité, les câbles seront scellés ou encastrés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

ILHET

CITADIA evenseil ECOTONE recherche et environnement SOliHA SOLIDAIRES POUR L'HABITAT

ILHET – « Route du Pesque »



Ilhet
ILH1 "Route de Pesque"

Légende

Périmètre d'OAP

Eléments ponctuels

Hauteur indicative des bâtiments

Aire de stationnement public

Eléments linéaires

Aménagement en pierre (muret, clôtures, soubassement...) à créer ou à préserver

Voie de desserte locale

Réseau de promenades et modes doux

Eléments surfaciques

Secteur à dominante d'habitat individuel, densité faible

Espace public et partagé minéral

Source: DGFIP 2018
Réalisation Citadia Conseil, le 02.07.2019

2/ ELEMENTS DE PROGRAMMATION

A. MIXITE FONCTIONNELLE

- Le secteur est à vocation mixte à dominante résidentielle et accueillera préférentiellement des constructions à usage de logement. Il s'agit de conforter un espace à vocation résidentielle, en lien avec le cœur du village.
- Les constructions à usage économique ne sont autorisées que si elles sont cohérentes et compatibles avec la vocation résidentielle (commerces, services de proximité, …)

B. ECHEANCIER D'OUVERTURE A L'URBANISATION

	SECTEUR
1/ Echéancier	L'échéancier prévisionnel permet une ouverture à l'urbanisation du secteur à court terme, à partir de l'approbation du PLU intercommunal.
2/ Modalités d'ouverture à l'urbanisation	L'urbanisation du secteur est autorisé au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes nécessaires à la zone.
3/ Programmation	
Forme urbaine	Habitat individuel pur de faible densité
Nbre de lgts	3 à 6
Densité nette	11 à 21 logts/ha

- Il est attendu 3 à 6 logements sur le secteur, soit une densité moyenne de l'ordre de 11 à 21 logements par hectare. Cette densité moyenne s'apprécie à l'échelle globale du secteur (des lots de plus petite taille et offrant un bâti plus resserré pourront être proposés).
- Un habitat individuel est préférentiellement attendu en lien avec le schéma d'aménagement. Néanmoins, cela n'interdit pas ponctuellement de l'habitat individuel groupé.

C. MIXITE SOCIALE

Non règlementé

QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

A. PRINCIPES D'INSERTION DANS LE TISSU ENVIRONNANT ET ORGANISATION DES CONSTRUCTIONS

Traitement des espaces partagés

- De manière générale, il conviendra de porter une réflexion sur le traitement paysager du périmètre de l'OAP.
- Les espaces partagés sont limités à la voirie et à une bande paysagère gérant l'interface entre l'opération et son environnement (espace agricole et résidentiel). Le caractère végétal de ces espaces sera donc privilégié. Les essences végétales seront locales de préférence.
- Les vues sur le grand paysage seront préservées et maximum, les espaces publics seront conçus pour mettre en valeur les perspectives.
- Les espaces libres communs seront plantés et aménagés (éventuellement en aires de jeux). Leur superficie sera adaptée à l'importance de l'opération et à leur situation par rapport aux espaces publics existants.

Volumétrie et implantation des constructions

Hauteur des constructions :

- La hauteur maximale des constructions sera généralement Rez-de-Chaussée + 1 étage + combles aménageables, d'autres hauteurs sont possibles lorsque le schéma le mentionne spécifiquement.

Adaptation au sol :

- Une attention particulière sera apportée à l'adaptation de la construction à la pente (cf. référentiel en annexe du règlement).

Implantation des constructions :

- L'implantation des constructions sera travaillée pour permettre la création de logements économes en énergie. Les orientations au sud seront privilégiées.

	Habitat individuel
Implantation par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou à créer	Au moins une façade des constructions principales sera implantée à l'alignement des voies et emprises publiques ou à une faible distance de celui-ci. Un recul peut être proposé ou imposé en cas de contrainte particulière (forte pente, talus, maintien d'un boisement, …).
Implantation par rapport aux limites séparatives latérales et fond de parcelle	Les constructions peuvent être édifiées en retrait des limites séparatives latérales et de fond de parcelle, implantée sur 1 limite séparative latérale ou implantée sur les 2 limites séparatives latérales. Une attention particulière devra être portée à l'intimité des logements et notamment aux espaces extérieurs (limiter les vues directes)

Ces règles générales d'implantation ne concernent pas :

- Les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- Les annexes qui peuvent s'implanter à l'arrière de la construction principale sans référence à l'alignement.

B. PRINCIPES DE QUALITE ARCHITECTURALE

Les caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère de tous les projets situés sur ce secteur sont déterminées dans le chapitre « ZONE URBAINE : ARTICLE 2.2. QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE DES ESPACES BÂTIS » du règlement écrit, selon le niveau de sensibilité défini pour le secteur et reporté sur le règlement graphique des zones à urbaniser (partie règlementaire du PLUi).

C. PRINCIPES PATRIMONIAUX ET PAYSAGERS

- Les espaces extérieurs et des accès aux logements devront être traités de façon qualitative, en veillant à garantir une cohérence globale à l'échelle de l'opération (les espaces libres de constructions seront maintenus le plus possible en espaces végétalisés).
- Sur les parcelles en limite avec l'espace agricole, des plantations denses et diversifiées formant une haie bocagère, devront être réalisées, afin de composer un écrin végétal entre la zone bâtie et la zone agricole.
- Une attention particulière sera portée sur l'intégration paysagère des constructions.

QUALITE ENVIRONNEMENTALE ET PREVENTION DES RISQUES

A. CONTINUITES ECOLOGIQUES (RESERVOIRS ET CORRIDORS)

- Non concerné

B. GESTION DES EAUX PLUVIALES

- Les eaux pluviales seront collectées et infiltrées par des noues ou des espaces publics ouverts et participant à la qualité paysagère du projet. Le débit de fuite après opération ne saurait être supérieur au débit avant opération.

C. GESTION DES RISQUES ET DES NUISANCES

- Pas de contrainte particulière

D. ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

- Les nouvelles constructions veilleront à prendre en compte les règlementations thermiques en vigueur pour assurer un confort d'habiter. Les logements veilleront à intégrer un espace de vie extérieur (terrasse, jardin, …), exposé à l'Est, au Sud ou à l'Ouest.
- L'éclairage public, s'il est prévu, devra être conçu pour limiter la consommation énergétique. L'installation devra permettre à la fois un changement d'intensité à certaines heures et la possibilité de « couper » un candélabre sur deux.

ORGANISATIONS DES DEPLACEMENTS

A. DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES (Y COMPRIS MODES DOUX)

- Les voies nouvellement créées devront respecter les principes figurant sur le schéma. Ces voies devront être adaptées aux futurs usages. Les impasses seront autorisées de manière temporaire en l'attente de la réalisation complète de la voirie. L'idée à terme sera de créer un bouclage complet avec le réseau existant.

B. BESOINS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

STATIONNEMENT	CONSTRUCTIONS NOUVELLES OU CHANGEMENT DE DESTINATION	Il est exigé 1 place de stationnement au minimum par 50m² de surface de plancher pour l'habitat. Dans le cadre d'opérations d'habitat collectif, il est exigé en plus 1 place visiteur (accessible depuis l'espace public) pour 2 logements.
	CONSTRUCTIONS NEUVES POUR LES LOCAUX ABRITANT BUREAUX, COMMERCES OU ACTIVITES	Pour les locaux abritant des bureaux, des commerces ou des activités, il est imposé 1 place de stationnement : • Par 40m² de surface de vente **pour les commerces** ; • Par 50 m² de surface de plancher **pour les bureaux** ; • Par chambre d'hôtel (non cumulable avec le restaurant) ; • Pour 8 places assises de **restaurant (accessibles depuis la voie publique)**. La règle applicable aux constructions ou établissements non prévues ci-dessus est celle à laquelle ces établissement sont le plus directement assimilables. Dans le cas où un projet comporte plusieurs destinations, il doit satisfaire aux règles fixées pour chacune de ces destinations, au prorata, selon les cas, des surfaces de plancher et/ou du nombre de logements et/ou du nombre de chambres.

RESEAUX

A. EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes, ou à défaut, à toute autre installation d'approvisionnement en eau potable dans les conditions des règles de salubrité en vigueur.

B. ASSAINISSEMENT

Eaux usées

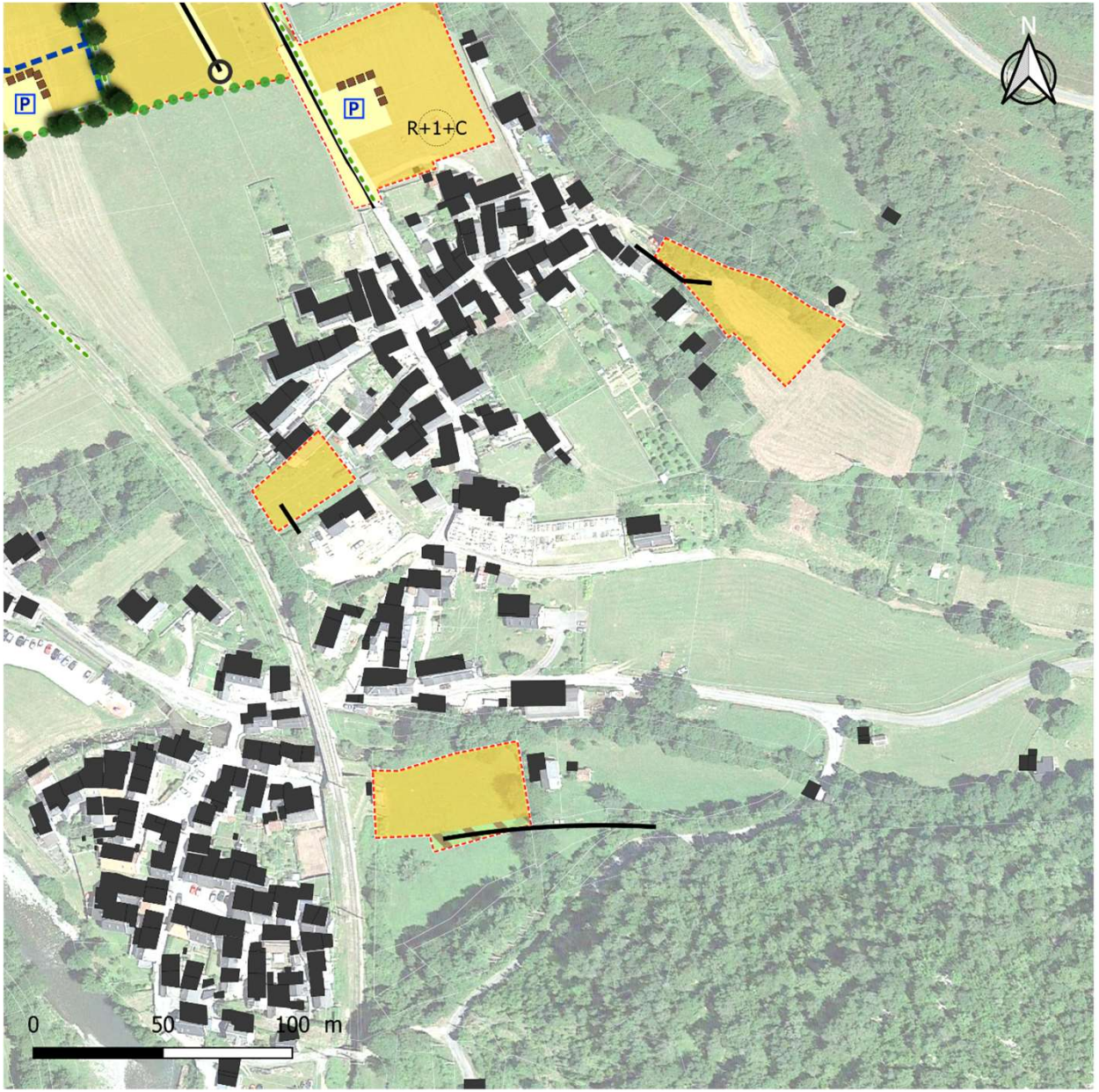
L'évacuation des eaux usées non traitées dans les milieux naturels et notamment dans les rivières, fossés, égouts d'eaux pluviales ou tout autre milieu récepteur est interdite. Toute construction ou installation devra être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe. En l'absence d'un réseau collectif, les constructions ou installations devront être équipées d'un système d'assainissement autonome conforme aux normes en vigueur. Il doit être conçu de façon à assurer son raccordement au futur réseau collectif lorsque celui-ci n'est pas encore réalisé.

C. ELECTRICITE ET TELECOMMUNICATIONS

Toute construction qui doit être alimentée en électricité le sera dans des conditions répondant à ses besoins.

Les réseaux et branchement seront idéalement réalisés en souterrain. En cas d'impossibilité, les câbles seront scellés ou encastrés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

ILHET – « Village »



Ilhet
ILH2 "Village"

Légende

Périmètre d'OAP

Eléments linéaires

Voie de desserte locale

Eléments surfaciques

Secteur à dominante d'habitat individuel, densité faible

Espace public et partagé mixte

Source: DGFIP 2018
Réalisation Citadia Conseil, le 02.07.2019

2/ ELEMENTS DE PROGRAMMATION

A. MIXITE FONCTIONNELLE

- Le secteur est à vocation mixte à dominante résidentielle et accueillera préférentiellement des constructions à usage de logement. Il s'agit de conforter un espace à vocation résidentielle, en lien avec le cœur du village.
- Les constructions à usage économique ne sont autorisées que si elles sont cohérentes et compatibles avec la vocation résidentielle (commerces, services de proximité, …)

B. ECHEANCIER D'OUVERTURE A L'URBANISATION

	SECTEUR
1/ Echéancier	L'échéancier prévisionnel permet une ouverture à l'urbanisation du secteur à court terme, à partir de l'approbation du PLU intercommunal.
2/ Modalités d'ouverture à l'urbanisation	L'urbanisation des secteurs est autorisé au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes nécessaires à la zone.
3/ Programmation	
Forme urbaine	Habitat individuel pur de faible densité
Nbre de lgts	4 à 7
Densité nette	10 à 17 logts/ha

- Il est attendu 4 à 7 logements sur les secteurs, soit une densité moyenne de l'ordre de 10 à 17 logements par hectare. Cette densité moyenne s'apprécie à l'échelle globale du secteur (des lots de plus petite taille et offrant un bâti plus resserré pourront être proposés).
- Un habitat individuel est préférentiellement attendu en lien avec le schéma d'aménagement. Néanmoins, cela n'interdit pas ponctuellement de l'habitat individuel groupé.

C. MIXITE SOCIALE

Non règlementé

QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

A. PRINCIPES D'INSERTION DANS LE TISSU ENVIRONNANT ET ORGANISATION DES CONSTRUCTIONS

Traitement des espaces partagés

- De manière générale, il conviendra de porter une réflexion sur le traitement paysager du périmètre de l'OAP.
- Les espaces partagés sont limités à la voirie et à une bande paysagère gérant l'interface entre l'opération et son environnement (espace agricole et résidentiel). Le caractère végétal de ces espaces sera donc privilégié. Les essences végétales seront locales de préférence.
- Les vues sur le grand paysage seront préservées et maximum, les espaces publics seront conçus pour mettre en valeur les perspectives.
- Les espaces libres communs seront plantés et aménagés (éventuellement en aires de jeux). Leur superficie sera adaptée à l'importance de l'opération et à leur situation par rapport aux espaces publics existants.

Volumétrie et implantation des constructions

Hauteur des constructions :

- La hauteur maximale des constructions sera généralement Rez-de-Chaussée + 1 étage + combles aménageables, d'autres hauteurs sont possibles lorsque le schéma le mentionne spécifiquement.

Adaptation au sol :

- Une attention particulière sera apportée à l'adaptation de la construction à la pente (cf. référentiel en annexe du règlement).

Implantation des constructions :

- L'implantation des constructions sera travaillée pour permettre la création de logements économes en énergie. Les orientations au sud seront privilégiées.

	Habitat individuel
Implantation par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou à créer	Au moins une façade des constructions principales sera implantée à l'alignement des voies et emprises publiques ou à une faible distance de celui-ci. Un recul peut être proposé ou imposé en cas de contrainte particulière (forte pente, talus, maintien d'un boisement, …).
Implantation par rapport aux limites séparatives latérales et fond de parcelle	Les constructions peuvent être édifiées en retrait des limites séparatives latérales et de fond de parcelle, implantée sur 1 limite séparative latérale ou implantée sur les 2 limites séparatives latérales. Une attention particulière devra être portée à l'intimité des logements et notamment aux espaces extérieurs (limiter les vues directes)

Ces règles générales d'implantation ne concernent pas :

- Les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- Les annexes qui peuvent s'implanter à l'arrière de la construction principale sans référence à l'alignement.

B. PRINCIPES DE QUALITE ARCHITECTURALE

Les caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère de tous les projets situés sur ce secteur sont déterminées dans le chapitre « ZONE URBAINE : ARTICLE 2.2. QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE DES ESPACES BÂTIS » du règlement écrit, selon le niveau de sensibilité défini pour le secteur et reporté sur le règlement graphique des zones à urbaniser (partie règlementaire du PLUi).

C. PRINCIPES PATRIMONIAUX ET PAYSAGERS

- Les espaces extérieurs et des accès aux logements devront être traités de façon qualitative, en veillant à garantir une cohérence globale à l'échelle de l'opération (les espaces libres de constructions seront maintenus le plus possible en espaces végétalisés).
- Sur les parcelles en limite avec l'espace agricole, des plantations denses et diversifiées formant une haie bocagère, devront être réalisées, afin de composer un écrin végétal entre la zone bâtie et la zone agricole.
- Une attention particulière sera portée sur l'intégration paysagère des constructions.

QUALITE ENVIRONNEMENTALE ET PREVENTION DES RISQUES

A. CONTINUITES ECOLOGIQUES (RESERVOIRS ET CORRIDORS)

- Non concerné

B. GESTION DES EAUX PLUVIALES

- Les eaux pluviales seront collectées et infiltrées par des noues ou des espaces publics ouverts et participant à la qualité paysagère du projet. Le débit de fuite après opération ne saurait être supérieur au débit avant opération.

C. GESTION DES RISQUES ET DES NUISANCES

- Pas de contrainte particulière

D. ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

- Les nouvelles constructions veilleront à prendre en compte les règlementations thermiques en vigueur pour assurer un confort d'habiter. Les logements veilleront à intégrer un espace de vie extérieur (terrasse, jardin, …), exposé à l'Est, au Sud ou à l'Ouest.
- L'éclairage public, s'il est prévu, devra être conçu pour limiter la consommation énergétique. L'installation devra permettre à la fois un changement d'intensité à certaines heures et la possibilité de « couper » un candélabre sur deux.

ORGANISATIONS DES DEPLACEMENTS

A. DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES (Y COMPRIS MODES DOUX)

- Les voies nouvellement créées devront respecter les principes figurant sur le schéma. Ces voies devront être adaptées aux futurs usages. Les impasses seront autorisées de manière temporaire en l'attente de la réalisation complète de la voirie. L'idée à terme sera de créer un bouclage complet avec le réseau existant.

B. BESOINS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

STATIONNEMENT	CONSTRUCTIONS NOUVELLES OU CHANGEMENT DE DESTINATION	Il est exigé 1 place de stationnement au minimum par 50m² de surface de plancher pour l'habitat. Dans le cadre d'opérations d'habitat collectif, il est exigé en plus 1 place visiteur (accessible depuis l'espace public) pour 2 logements.
	CONSTRUCTIONS NEUVES POUR LES LOCAUX ABRITANT BUREAUX, COMMERCES OU ACTIVITES	Pour les locaux abritant des bureaux, des commerces ou des activités, il est imposé 1 place de stationnement : • Par 40m² de surface de vente **pour les commerces** ; • Par 50 m² de surface de plancher **pour les bureaux** ; • Par chambre d'hôtel (non cumulable avec le restaurant) ; • Pour 8 places assises de **restaurant (accessibles depuis la voie publique)**. La règle applicable aux constructions ou établissements non prévues ci-dessus est celle à laquelle ces établissement sont le plus directement assimilables. Dans le cas où un projet comporte plusieurs destinations, il doit satisfaire aux règles fixées pour chacune de ces destinations, au prorata, selon les cas, des surfaces de plancher et/ou du nombre de logements et/ou du nombre de chambres.

RESEAUX

A. EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes, ou à défaut, à toute autre installation d'approvisionnement en eau potable dans les conditions des règles de salubrité en vigueur.

B. ASSAINISSEMENT

Eaux usées

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les milieux naturels et notamment dans les rivières, fossés, égouts d'eaux pluviales ou tout autre milieu récepteur est interdite. Toute construction ou installation devra être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe. En l'absence d'un réseau collectif, les constructions ou installations devront être équipées d'un système d'assainissement autonome conforme aux normes en vigueur. Il doit être conçu de façon à assurer son raccordement au futur réseau collectif lorsque celui-ci n'est pas encore réalisé.

C. ELECTRICITE ET TELECOMMUNICATIONS

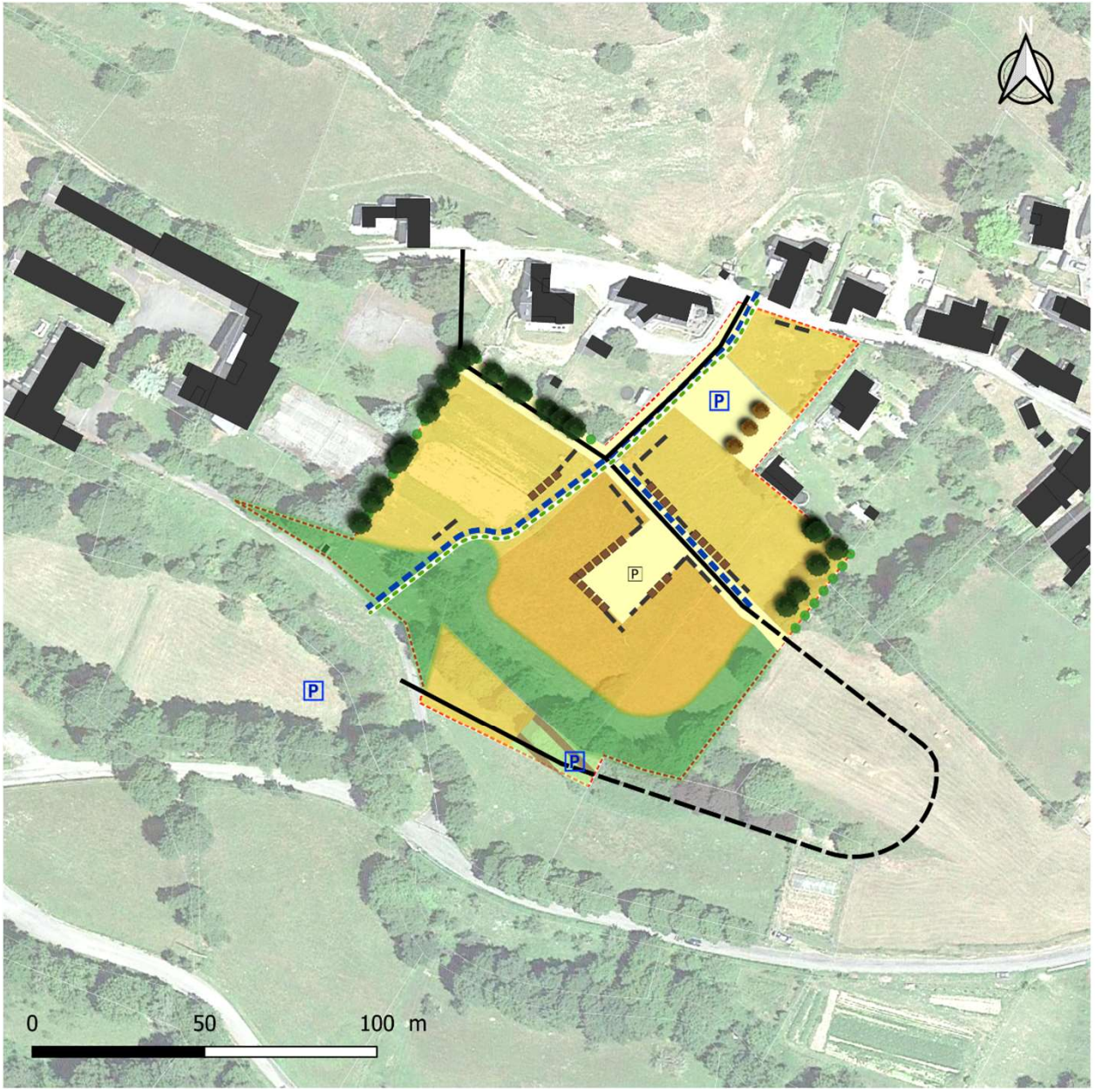
Toute construction qui doit être alimentée en électricité le sera dans des conditions répondant à ses besoins.

Les réseaux et branchement seront idéalement réalisés en souterrain. En cas d'impossibilité, les câbles seront scellés ou encastrés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

JEZEAU

CITADIA evenseil ECOTONE recherche et environnement SOliHA SOLIDAIRES POUR L'HABITAT

JEZEAU – « Village »



Jézeau
JEZ1 "Village"

Légende

Périmètre d'OAP

Eléments ponctuels

- Aire de stationnement privé
- Aire de stationnement public
- Eléments végétaux à implanter ou à préserver
- Eléments végétaux implantés en accompagnement de la voirie

Eléments linéaires

- Front bâti
- Haies et espaces de transition paysagère à créer
- Aménagement en pierre (muret, clôtures, soubassement...) à créer ou à préserver
- Création d'ouvrages hydrauliques (noue)
- Voie de desserte locale
- Réseau de promenades et modes doux
- Voie de desserte locale à long terme

Eléments surfaciques

- Secteur à dominante d'habitat individuel, densité faible
- Secteur à dominante d'habitat individuel, densité moyenne
- Espace public et partagé minéral
- Espace public et partagé mixte
- Espace de nature à créer ou à préserver

Source: DGFIP 2018
Réalisation Citadia Conseil, le 02.07.2019

2/ ELEMENTS DE PROGRAMMATION

A. MIXITE FONCTIONNELLE

- Le secteur est à vocation mixte à dominante résidentielle et accueillera préférentiellement des constructions à usage de logement. Il s'agit de conforter un espace à vocation résidentielle, en lien avec le cœur du village.
- Les constructions à usage économique ne sont autorisées que si elles sont cohérentes et compatibles avec la vocation résidentielle (commerces, services de proximité, …)

B. ECHEANCIER D'OUVERTURE A L'URBANISATION

	SECTEUR	
1/ Echéancier	L'échéancier prévisionnel permet une ouverture à l'urbanisation du secteur à court terme, à partir de l'approbation du PLU intercommunal.	
2/ Modalités d'ouverture à l'urbanisation	L'urbanisation du secteur est soumise à une opération d'aménagement d'ensemble portant sur la totalité du secteur. Il n'est pas imposé de réaliser le projet en une seule et unique opération.	
3/ Programmation		
Forme urbaine	Habitat individuel pur de faible densité	Habitat individuel groupé de moyenne densité
Nbre de lgts	6 à 10	5 à 7
Densité nette	11 à 19	19 à 26

- Il est attendu 11 à 17 logements sur le secteur, soit une densité moyenne de l'ordre de 14 à 21 logements par hectare. Cette densité moyenne s'apprécie à l'échelle globale du secteur (des lots de plus petite taille et offrant un bâti plus resserré pourront être proposés).
- Un habitat individuel est préférentiellement attendu en lien avec le schéma d'aménagement. Néanmoins, cela n'interdit pas ponctuellement de l'habitat individuel groupé.

C. MIXITE SOCIALE

Non règlementé

QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

A. PRINCIPES D'INSERTION DANS LE TISSU ENVIRONNANT ET ORGANISATION DES CONSTRUCTIONS

Traitement des espaces partagés

- De manière générale, il conviendra de porter une réflexion sur le traitement paysager du périmètre de l'OAP.
- Les espaces partagés sont limités à la voirie et à une bande paysagère gérant l'interface entre l'opération et son environnement (espace agricole et résidentiel). Le caractère végétal de ces espaces sera donc privilégié. Les essences végétales seront locales de préférence.
- Les vues sur le grand paysage seront préservées et maximum, les espaces publics seront conçus pour mettre en valeur les perspectives.
- Les espaces libres communs seront plantés et aménagés (éventuellement en aires de jeux). Leur superficie sera adaptée à l'importance de l'opération et à leur situation par rapport aux espaces publics existants.

Volumétrie et implantation des constructions

Hauteur des constructions :

- La hauteur maximale des constructions sera généralement Rez-de-Chaussée + 1 étage + combles aménageables, d'autres hauteurs sont possibles lorsque le schéma le mentionne spécifiquement.

Adaptation au sol :

- Une attention particulière sera apportée à l'adaptation de la construction à la pente (cf. référentiel en annexe du règlement).

Implantation des constructions :

- L'implantation des constructions sera travaillée pour permettre la création de logements économes en énergie. Les orientations au sud seront privilégiées.

	Habitat individuel
Implantation par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou à créer	Au moins une façade des constructions principales sera implantée à l'alignement des voies et emprises publiques ou à une faible distance de celui-ci. Un recul peut être proposé ou imposé en cas de contrainte particulière (forte pente, talus, maintien d'un boisement, …).
Implantation par rapport aux limites séparatives latérales et fond de parcelle	Les constructions peuvent être édifiées en retrait des limites séparatives latérales et de fond de parcelle, implantée sur 1 limite séparative latérale ou implantée sur les 2 limites séparatives latérales. Une attention particulière devra être portée à l'intimité des logements et notamment aux espaces extérieurs (limiter les vues directes)

Ces règles générales d'implantation ne concernent pas :

- Les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- Les annexes qui peuvent s'implanter à l'arrière de la construction principale sans référence à l'alignement.

B. PRINCIPES DE QUALITE ARCHITECTURALE

Les caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère de tous les projets situés sur ce secteur sont déterminées dans le chapitre « ZONE URBAINE : ARTICLE 2.2. QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE DES ESPACES BÂTIS » du règlement écrit, selon le niveau de sensibilité défini pour le secteur et reporté sur le règlement graphique des zones à urbaniser (partie règlementaire du PLUi).

C. PRINCIPES PATRIMONIAUX ET PAYSAGERS

- Les espaces extérieurs et des accès aux logements devront être traités de façon qualitative, en veillant à garantir une cohérence globale à l'échelle de l'opération (les espaces libres de constructions seront maintenus le plus possible en espaces végétalisés).
- Sur les parcelles en limite avec l'espace agricole, des plantations denses et diversifiées formant une haie bocagère, devront être réalisées, afin de composer un écrin végétal entre la zone bâtie et la zone agricole.
- Une attention particulière sera portée sur l'intégration paysagère des constructions.

QUALITE ENVIRONNEMENTALE ET PREVENTION DES RISQUES

A. CONTINUITES ECOLOGIQUES (RESERVOIRS ET CORRIDORS)

- Non concerné

B. GESTION DES EAUX PLUVIALES

- Les eaux pluviales seront collectées et infiltrées par des noues ou des espaces publics ouverts et participant à la qualité paysagère du projet. Le débit de fuite après opération ne saurait être supérieur au débit avant opération.

C. GESTION DES RISQUES ET DES NUISANCES

- Pas de contrainte particulière

D. ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

- Les nouvelles constructions veilleront à prendre en compte les règlementations thermiques en vigueur pour assurer un confort d'habiter. Les logements veilleront à intégrer un espace de vie extérieur (terrasse, jardin, …), exposé à l'Est, au Sud ou à l'Ouest.
- L'éclairage public, s'il est prévu, devra être conçu pour limiter la consommation énergétique. L'installation devra permettre à la fois un changement d'intensité à certaines heures et la possibilité de « couper » un candélabre sur deux.

ORGANISATIONS DES DEPLACEMENTS

A. DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES (Y COMPRIS MODES DOUX)

- Les voies nouvellement créées devront respecter les principes figurant sur le schéma. Ces voies devront être adaptées aux futurs usages. Les impasses seront autorisées de manière temporaire en l'attente de la réalisation complète de la voirie. L'idée à terme sera de créer un bouclage complet avec le réseau existant.

B. BESOINS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

STATIONNEMENT	CONSTRUCTIONS NOUVELLES OU CHANGEMENT DE DESTINATION	Il est exigé 1 place de stationnement au minimum par 50m² de surface de plancher pour l'habitat. Dans le cadre d'opérations d'habitat collectif, il est exigé en plus 1 place visiteur (accessible depuis l'espace public) pour 2 logements.
	CONSTRUCTIONS NEUVES POUR LES LOCAUX ABRITANT BUREAUX, COMMERCES OU ACTIVITES	Pour les locaux abritant des bureaux, des commerces ou des activités, il est imposé 1 place de stationnement : • Par 40m² de surface de vente **pour les commerces** ; • Par 50 m² de surface de plancher **pour les bureaux** ; • Par chambre d'hôtel (non cumulable avec le restaurant) ; • Pour 8 places assises de **restaurant (accessibles depuis la voie publique)**. La règle applicable aux constructions ou établissements non prévues ci-dessus est celle à laquelle ces établissement sont le plus directement assimilables. Dans le cas où un projet comporte plusieurs destinations, il doit satisfaire aux règles fixées pour chacune de ces destinations, au prorata, selon les cas, des surfaces de plancher et/ou du nombre de logements et/ou du nombre de chambres.

RESEAUX

A. EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes, ou à défaut, à toute autre installation d'approvisionnement en eau potable dans les conditions des règles de salubrité en vigueur.

B. ASSAINISSEMENT

Eaux usées

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les milieux naturels et notamment dans les rivières, fossés, égouts d'eaux pluviales ou tout autre milieu récepteur est interdite. Toute construction ou installation devra être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe. En l'absence d'un réseau collectif, les constructions ou installations devront être équipées d'un système d'assainissement autonome conforme aux normes en vigueur. Il doit être conçu de façon à assurer son raccordement au futur réseau collectif lorsque celui-ci n'est pas encore réalisé.

C. ELECTRICITE ET TELECOMMUNICATIONS

Toute construction qui doit être alimentée en électricité le sera dans des conditions répondant à ses besoins.

Les réseaux et branchement seront idéalement réalisés en souterrain. En cas d'impossibilité, les câbles seront scellés ou encastrés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

JEZEAU – « Le Hourc »

Jézeau
JEZ2 "Le Hourc"

Légende

Périmètre d'OAP

Eléments surfaciques

Secteur à dominante d'habitat individuel, densité faible

Source: DGFIP 2018
Réalisation Citadia Conseil, le 02.07.2019

2/ ELEMENTS DE PROGRAMMATION

A. MIXITE FONCTIONNELLE

- Le secteur est à vocation mixte à dominante résidentielle et accueillera préférentiellement des constructions à usage de logement. Il s'agit de conforter un espace à vocation résidentielle, en lien avec le cœur du village.
- Les constructions à usage économique ne sont autorisées que si elles sont cohérentes et compatibles avec la vocation résidentielle (commerces, services de proximité, …)

B. ECHEANCIER D'OUVERTURE A L'URBANISATION

	SECTEUR
1/ Echéancier	L'échéancier prévisionnel permet une ouverture à l'urbanisation du secteur à court terme, à partir de l'approbation du PLU intercommunal.
2/ Modalités d'ouverture à l'urbanisation	L'urbanisation du secteur est autorisé au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes nécessaires à la zone.
3/ Programmation	
Forme urbaine	Habitat individuel pur de faible densité
Nbre de lgts	1 à 3
Densité nette	14 à 43

- Il est attendu 1 à 3 logements sur le secteur, soit une densité moyenne de l'ordre de 14 à 43 logements par hectare. Cette densité moyenne s'apprécie à l'échelle globale du secteur (des lots de plus petite taille et offrant un bâti plus resserré pourront être proposés).
- Un habitat individuel est préférentiellement attendu en lien avec le schéma d'aménagement. Néanmoins, cela n'interdit pas ponctuellement de l'habitat individuel groupé.

C. MIXITE SOCIALE

Non règlementé

QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

A. PRINCIPES D'INSERTION DANS LE TISSU ENVIRONNANT ET ORGANISATION DES CONSTRUCTIONS

Traitement des espaces partagés

- De manière générale, il conviendra de porter une réflexion sur le traitement paysager du périmètre de l'OAP.
- Les espaces partagés sont limités à la voirie et à une bande paysagère gérant l'interface entre l'opération et son environnement (espace agricole et résidentiel). Le caractère végétal de ces espaces sera donc privilégié. Les essences végétales seront locales de préférence.
- Les vues sur le grand paysage seront préservées et maximum, les espaces publics seront conçus pour mettre en valeur les perspectives.
- Les espaces libres communs seront plantés et aménagés (éventuellement en aires de jeux). Leur superficie sera adaptée à l'importance de l'opération et à leur situation par rapport aux espaces publics existants.

Volumétrie et implantation des constructions

Hauteur des constructions :

- La hauteur maximale des constructions sera généralement Rez-de-Chaussée + 1 étage + combles aménageables, d'autres hauteurs sont possibles lorsque le schéma le mentionne spécifiquement.

Adaptation au sol :

- Une attention particulière sera apportée à l'adaptation de la construction à la pente (cf. référentiel en annexe du règlement).

Implantation des constructions :

- L'implantation des constructions sera travaillée pour permettre la création de logements économes en énergie. Les orientations au sud seront privilégiées.

	Habitat individuel
Implantation par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou à créer	Au moins une façade des constructions principales sera implantée à l'alignement des voies et emprises publiques ou à une faible distance de celui-ci. Un recul peut être proposé ou imposé en cas de contrainte particulière (forte pente, talus, maintien d'un boisement, …).
Implantation par rapport aux limites séparatives latérales et fond de parcelle	Les constructions peuvent être édifiées en retrait des limites séparatives latérales et de fond de parcelle, implantée sur 1 limite séparative latérale ou implantée sur les 2 limites séparatives latérales. Une attention particulière devra être portée à l'intimité des logements et notamment aux espaces extérieurs (limiter les vues directes)

Ces règles générales d'implantation ne concernent pas :

- Les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- Les annexes qui peuvent s'implanter à l'arrière de la construction principale sans référence à l'alignement.

B. PRINCIPES DE QUALITE ARCHITECTURALE

Les caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère de tous les projets situés sur ce secteur sont déterminées dans le chapitre « ZONE URBAINE : ARTICLE 2.2. QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE DES ESPACES BÂTIS » du règlement écrit, selon le niveau de sensibilité défini pour le secteur et reporté sur le règlement graphique des zones à urbaniser (partie règlementaire du PLUi).

C. PRINCIPES PATRIMONIAUX ET PAYSAGERS

- Les espaces extérieurs et des accès aux logements devront être traités de façon qualitative, en veillant à garantir une cohérence globale à l'échelle de l'opération (les espaces libres de constructions seront maintenus le plus possible en espaces végétalisés).
- Sur les parcelles en limite avec l'espace agricole, des plantations denses et diversifiées formant une haie bocagère, devront être réalisées, afin de composer un écrin végétal entre la zone bâtie et la zone agricole.
- Une attention particulière sera portée sur l'intégration paysagère des constructions.

QUALITE ENVIRONNEMENTALE ET PREVENTION DES RISQUES

A. CONTINUITES ECOLOGIQUES (RESERVOIRS ET CORRIDORS)

- Non concerné

B. GESTION DES EAUX PLUVIALES

- Les eaux pluviales seront collectées et infiltrées par des noues ou des espaces publics ouverts et participant à la qualité paysagère du projet. Le débit de fuite après opération ne saurait être supérieur au débit avant opération.

C. GESTION DES RISQUES ET DES NUISANCES

- Pas de contrainte particulière

D. ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

- Les nouvelles constructions veilleront à prendre en compte les règlementations thermiques en vigueur pour assurer un confort d'habiter. Les logements veilleront à intégrer un espace de vie extérieur (terrasse, jardin, …), exposé à l'Est, au Sud ou à l'Ouest.
- L'éclairage public, s'il est prévu, devra être conçu pour limiter la consommation énergétique. L'installation devra permettre à la fois un changement d'intensité à certaines heures et la possibilité de « couper » un candélabre sur deux.

ORGANISATIONS DES DEPLACEMENTS

A. DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES (Y COMPRIS MODES DOUX)

- Les voies nouvellement créées devront respecter les principes figurant sur le schéma. Ces voies devront être adaptées aux futurs usages. Les impasses seront autorisées de manière temporaire en l'attente de la réalisation complète de la voirie. L'idée à terme sera de créer un bouclage complet avec le réseau existant.

B. BESOINS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

STATIONNEMENT	CONSTRUCTIONS NOUVELLES OU CHANGEMENT DE DESTINATION	Il est exigé 1 place de stationnement au minimum par 50m² de surface de plancher pour l'habitat. Dans le cadre d'opérations d'habitat collectif, il est exigé en plus 1 place visiteur (accessible depuis l'espace public) pour 2 logements.
	CONSTRUCTIONS NEUVES POUR LES LOCAUX ABRITANT BUREAUX, COMMERCES OU ACTIVITES	Pour les locaux abritant des bureaux, des commerces ou des activités, il est imposé 1 place de stationnement : • Par 40m² de surface de vente **pour les commerces** ; • Par 50 m² de surface de plancher **pour les bureaux** ; • Par chambre d'hôtel (non cumulable avec le restaurant) ; • Pour 8 places assises de **restaurant (accessibles depuis la voie publique)**. La règle applicable aux constructions ou établissements non prévues ci-dessus est celle à laquelle ces établissement sont le plus directement assimilables. Dans le cas où un projet comporte plusieurs destinations, il doit satisfaire aux règles fixées pour chacune de ces destinations, au prorata, selon les cas, des surfaces de plancher et/ou du nombre de logements et/ou du nombre de chambres.

RESEAUX

A. EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes, ou à défaut, à toute autre installation d'approvisionnement en eau potable dans les conditions des règles de salubrité en vigueur.

B. ASSAINISSEMENT

Eaux usées

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les milieux naturels et notamment dans les rivières, fossés, égouts d'eaux pluviales ou tout autre milieu récepteur est interdite. Toute construction ou installation devra être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe. En l'absence d'un réseau collectif, les constructions ou installations devront être équipées d'un système d'assainissement autonome conforme aux normes en vigueur. Il doit être conçu de façon à assurer son raccordement au futur réseau collectif lorsque celui-ci n'est pas encore réalisé.

C. ELECTRICITE ET TELECOMMUNICATIONS

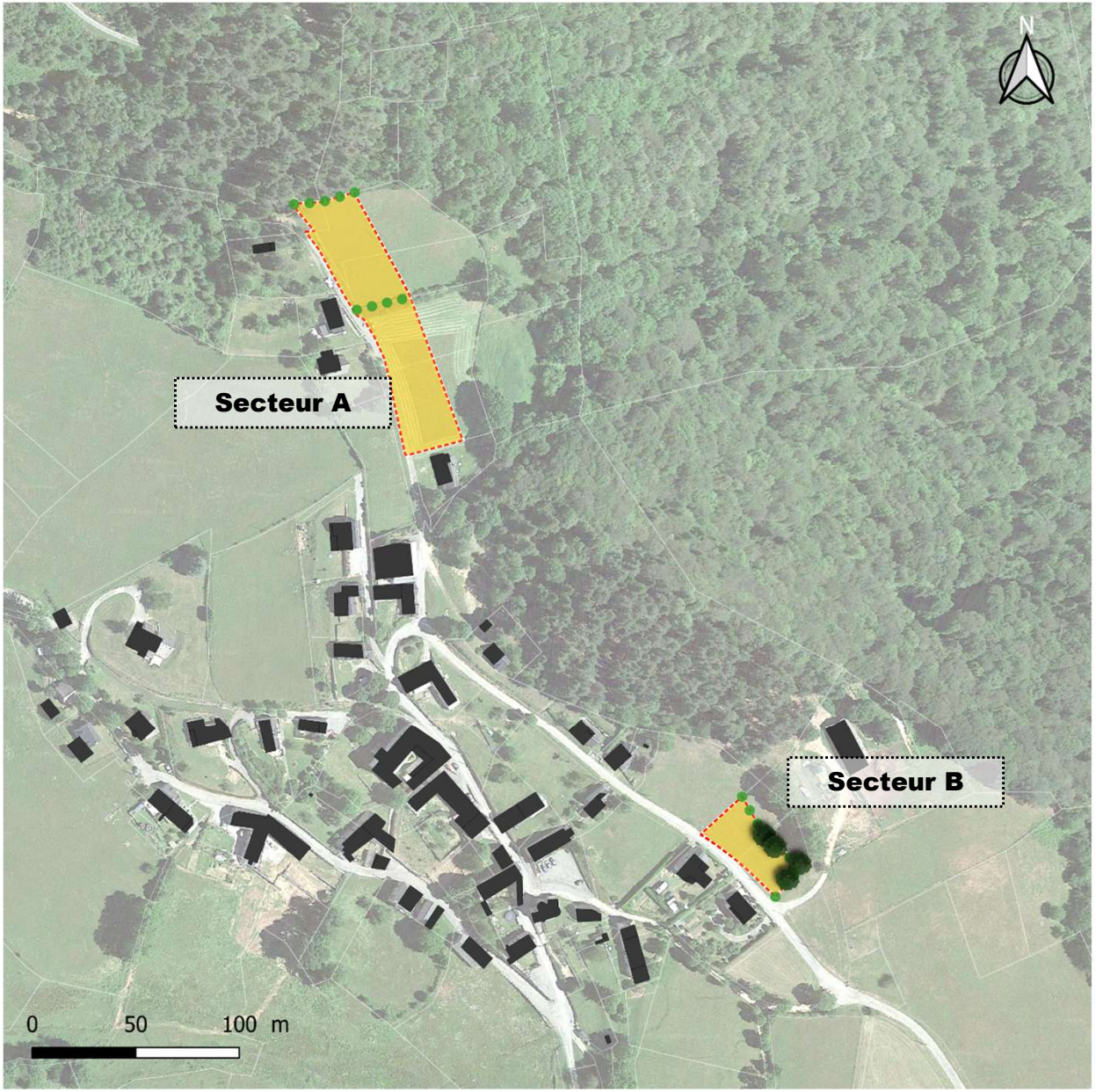
Toute construction qui doit être alimentée en électricité le sera dans des conditions répondant à ses besoins.

Les réseaux et branchement seront idéalement réalisés en souterrain. En cas d'impossibilité, les câbles seront scellés ou encastrés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

LANCON

CITADIA evenseil ECOTONE recherche et environnement SOliHA SOLIDAIRES POUR L'HABITAT

LANCON – « Village »



Lancon
LAN1 "Village"

Légende

Périmètre d'OAP

Eléments ponctuels

Eléments végétaux à implanter ou à préserver

Eléments linéaires

Haies et espaces de transition paysagère à créer

Eléments surfaciques

Secteur à dominante d'habitat individuel, densité faible

Source: DGFIP 2018
Réalisation Citadia Conseil, le 02.07.2019

2/ ELEMENTS DE PROGRAMMATION

A. MIXITE FONCTIONNELLE

- Le secteur est à vocation mixte à dominante résidentielle et accueillera préférentiellement des constructions à usage de logement. Il s'agit de conforter un espace à vocation résidentielle, en lien avec le cœur du village.
- Les constructions à usage économique ne sont autorisées que si elles sont cohérentes et compatibles avec la vocation résidentielle (commerces, services de proximité, …)

B. ECHEANCIER D'OUVERTURE A L'URBANISATION

	SECTEUR A	SECTEUR B
1/ Echéancier	L'échéancier prévisionnel permet une ouverture à l'urbanisation du secteur à court terme, à partir de l'approbation du PLU intercommunal.	
2/ Modalités d'ouverture à l'urbanisation	L'urbanisation du secteur est autorisé au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes nécessaires à la zone.	
3/ Programmation		
Forme urbaine	Habitat individuel pur de faible densité	
Nbre de lgts	4 à 6	1 à 2
Densité nette	11 à 17 logts/ha	10 à 20 logts/ha

- Il est attendu 5 à 8 logements sur les deux secteurs, soit une densité moyenne de l'ordre de 11 à 18 logements par hectare. Cette densité moyenne s'apprécie à l'échelle globale des secteurs (des lots de plus petite taille et offrant un bâti plus resserré pourront être proposés).
- Un habitat individuel est préférentiellement attendu en lien avec le schéma d'aménagement. Néanmoins, cela n'interdit pas ponctuellement de l'habitat individuel groupé.

QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

A. PRINCIPES D'INSERTION DANS LE TISSU ENVIRONNANT ET ORGANISATION DES CONSTRUCTIONS

Traitement des espaces partagés

- De manière générale, il conviendra de porter une réflexion sur le traitement paysager du périmètre de l'OAP.
- Les espaces partagés sont limités à la voirie et à une bande paysagère gérant l'interface entre l'opération et son environnement (espace agricole et résidentiel). Le caractère végétal de ces espaces sera donc privilégié. Les essences végétales seront locales de préférence.
- Les vues sur le grand paysage seront préservées et maximum, les espaces publics seront conçus pour mettre en valeur les perspectives.
- Les espaces libres communs seront plantés et aménagés (éventuellement en aires de jeux). Leur superficie sera adaptée à l'importance de l'opération et à leur situation par rapport aux espaces publics existants.

Volumétrie et implantation des constructions

Hauteur des constructions :

- La hauteur maximale des constructions sera généralement Rez-de-Chaussée + 1 étage + combles aménageables, d'autres hauteurs sont possibles lorsque le schéma le mentionne spécifiquement.

Adaptation au sol :

- Une attention particulière sera apportée à l'adaptation de la construction à la pente (cf. référentiel en annexe du règlement).

Implantation des constructions :

- L'implantation des constructions sera travaillée pour permettre la création de logements économes en énergie. Les orientations au sud seront privilégiées.

	Habitat individuel
Implantation par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou à créer	Au moins une façade des constructions principales sera implantée à l'alignement des voies et emprises publiques ou à une faible distance de celui-ci. Un recul peut être proposé ou imposé en cas de contrainte particulière (forte pente, talus, maintien d'un boisement, …).
Implantation par rapport aux limites séparatives latérales et fond de parcelle	Les constructions peuvent être édifiées en retrait des limites séparatives latérales et de fond de parcelle, implantée sur 1 limite séparative latérale ou implantée sur les 2 limites séparatives latérales. Une attention particulière devra être portée à l'intimité des logements et notamment aux espaces extérieurs (limiter les vues directes)

Ces règles générales d'implantation ne concernent pas :

- Les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- Les annexes qui peuvent s'implanter à l'arrière de la construction principale sans référence à l'alignement.

B. PRINCIPES DE QUALITE ARCHITECTURALE

Les caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère de tous les projets situés sur ce secteur sont déterminées dans le chapitre « ZONE URBAINE : ARTICLE 2.2. QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE DES ESPACES BÂTIS » du règlement écrit, selon le niveau de sensibilité défini pour le secteur et reporté sur le règlement graphique des zones à urbaniser (partie règlementaire du PLUi).

C. PRINCIPES PATRIMONIAUX ET PAYSAGERS

- Les espaces extérieurs et des accès aux logements devront être traités de façon qualitative, en veillant à garantir une cohérence globale à l'échelle de l'opération (les espaces libres de constructions seront maintenus le plus possible en espaces végétalisés).
- Sur les parcelles en limite avec l'espace agricole, des plantations denses et diversifiées formant une haie bocagère, devront être réalisées, afin de composer un écrin végétal entre la zone bâtie et la zone agricole.
- Une attention particulière sera portée sur l'intégration paysagère des constructions.

QUALITE ENVIRONNEMENTALE ET PREVENTION DES RISQUES

A. CONTINUITES ECOLOGIQUES (RESERVOIRS ET CORRIDORS)

- Non concerné

B. GESTION DES EAUX PLUVIALES

- Les eaux pluviales seront collectées et infiltrées par des noues ou des espaces publics ouverts et participant à la qualité paysagère du projet. Le débit de fuite après opération ne saurait être supérieur au débit avant opération.

C. GESTION DES RISQUES ET DES NUISANCES

- Pas de contrainte particulière

D. ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

- Les nouvelles constructions veilleront à prendre en compte les règlementations thermiques en vigueur pour assurer un confort d'habiter. Les logements veilleront à intégrer un espace de vie extérieur (terrasse, jardin, …), exposé à l'Est, au Sud ou à l'Ouest.
- L'éclairage public, s'il est prévu, devra être conçu pour limiter la consommation énergétique. L'installation devra permettre à la fois un changement d'intensité à certaines heures et la possibilité de « couper » un candélabre sur deux.

ORGANISATIONS DES DEPLACEMENTS

A. DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES (Y COMPRIS MODES DOUX)

- Les voies nouvellement créées devront respecter les principes figurant sur le schéma. Ces voies devront être adaptées aux futurs usages. Les impasses seront autorisées de manière temporaire en l'attente de la réalisation complète de la voirie. L'idée à terme sera de créer un bouclage complet avec le réseau existant.

B. BESOINS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

STATIONNEMENT	CONSTRUCTIONS NOUVELLES OU CHANGEMENT DE DESTINATION	Il est exigé 1 place de stationnement au minimum par 50m² de surface de plancher pour l'habitat. Dans le cadre d'opérations d'habitat collectif, il est exigé en plus 1 place visiteur (accessible depuis l'espace public) pour 2 logements.
	CONSTRUCTIONS NEUVES POUR LES LOCAUX ABRITANT BUREAUX, COMMERCES OU ACTIVITES	Pour les locaux abritant des bureaux, des commerces ou des activités, il est imposé 1 place de stationnement : • Par 40m² de surface de vente **pour les commerces** ; • Par 50 m² de surface de plancher **pour les bureaux** ; • Par chambre d'hôtel (non cumulable avec le restaurant) ; • Pour 8 places assises de **restaurant (accessibles depuis la voie publique)**. La règle applicable aux constructions ou établissements non prévues ci-dessus est celle à laquelle ces établissement sont le plus directement assimilables. Dans le cas où un projet comporte plusieurs destinations, il doit satisfaire aux règles fixées pour chacune de ces destinations, au prorata, selon les cas, des surfaces de plancher et/ou du nombre de logements et/ou du nombre de chambres.

RESEAUX

A. EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes, ou à défaut, à toute autre installation d'approvisionnement en eau potable dans les conditions des règles de salubrité en vigueur.

B. ASSAINISSEMENT

Eaux usées

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les milieux naturels et notamment dans les rivières, fossés, égouts d'eaux pluviales ou tout autre milieu récepteur est interdite. Toute construction ou installation devra être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe. En l'absence d'un réseau collectif, les constructions ou installations devront être équipées d'un système d'assainissement autonome conforme aux normes en vigueur. Il doit être conçu de façon à assurer son raccordement au futur réseau collectif lorsque celui-ci n'est pas encore réalisé.

C. ELECTRICITE ET TELECOMMUNICATIONS

Toute construction qui doit être alimentée en électricité le sera dans des conditions répondant à ses besoins.

Les réseaux et branchement seront idéalement réalisés en souterrain. En cas d'impossibilité, les câbles seront scellés ou encastrés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

LOUDENVIELLE

CITADIA evenseil ECOTONE recherche et environnement SOLiHA SOLIDAIRES POUR L'HABITAT

LOUDENVIELLE – « Centre bourg »

Loudenvielle
LDEV1 "Centre bourg"

Légende

Périmètre d'OAP

Eléments ponctuels

- Hauteur indicative des bâtiments
- Aire de retournement
- Eléments végétaux à implanter ou à préserver
- Eléments végétaux implantés en accompagnement de la voirie
- Mutualisation des entrées et accés

Eléments linéaires

- Front bâti
- Haies et espaces de transition paysagère à créer
- Aménagement en pierre (muret, clôtures, soubassement...) à créer ou à préserver
- Voie secondaire
- Voie de desserte locale

Eléments surfaciques

- Secteur à dominante d'habitat collectif, densité faible
- Secteur à dominante d'habitat collectif, densité moyenne
- Secteur à dominante d'habitat individuel, densité faible
- Secteur à dominante d'habitat individuel, densité moyenne
- Secteur de mixité fonctionnelle
- Espace public et partagé végétal
- Espace public et partagé mixte
- Bâtiment à requalifier, réhabiliter ou démolir à terme

Source: DGFIP 2018
Réalisation Citadia Conseil, le 02.07.2019

2/ ELEMENTS DE PROGRAMMATION

A. MIXITE FONCTIONNELLE

- Le secteur est à vocation mixte à dominante résidentielle et accueillera préférentiellement des constructions à usage de logement. Il s'agit de conforter un espace à vocation résidentielle, en lien avec le coeur de village.
- Les constructions à usage économique ne sont autorisées que si elles sont cohérentes et compatibles avec la vocation résidentielle (commerces, services de proximité, …)

B. ECHEANCIER D'OUVERTURE A L'URBANISATION

	SECTEUR		
1/ Echéancier	L'échéancier prévisionnel permet une ouverture à l'urbanisation du secteur à court terme, à partir de l'approbation du PLU intercommunal.		
2/ Modalités d'ouverture à l'urbanisation	Le secteur sera aménagé sous la forme d'une opération d'aménagement d'ensemble pour assurer la cohérence dans l'aménagement de la zone. Il n'est pas imposé de réaliser le projet en une seule et unique opération.		
3/ Programmation			
Forme urbaine	Habitat individuel pur de faible densité	Habitat individuel groupé de moyenne densité	Habitat collectif
Nbre de lgts	10 à 15	20 à 24	6 à 9
Densité nette	12 à 18 logts/ha	31 à 37 logts/ha	22 à 33 logts/ha

- Il est attendu 36 à 48 logements sur le secteur, soit une densité moyenne de l'ordre de 21 à 28 logements par hectare. Cette densité moyenne s'apprécie à l'échelle globale du secteur (des lots de plus petite taille et offrant un bâti plus resserré pourront être proposés).

C. MIXITE SOCIALE

Non règlementé

QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

A. PRINCIPES D'INSERTION DANS LE TISSU ENVIRONNANT ET ORGANISATION DES CONSTRUCTIONS

Traitement des espaces partagés

- De manière générale, il conviendra de porter une réflexion sur le traitement paysager du périmètre de l'OAP.
- Les espaces partagés sont limités à la voirie et à une bande paysagère gérant l'interface entre l'opération et son environnement (espace agricole et résidentiel). Le caractère végétal de ces espaces sera donc privilégié. Les essences végétales seront locales de préférence.
- Les vues sur le grand paysage seront préservées et maximum, les espaces publics seront conçus pour mettre en valeur les perspectives.
- Les espaces libres communs seront plantés et aménagés (éventuellement en aires de jeux). Leur superficie sera adaptée à l'importance de l'opération et à leur situation par rapport aux espaces publics existants.

Volumétrie et implantation des constructions

Hauteur des constructions :

- La hauteur maximale des constructions sera généralement Rez-de-Chaussée + 1 étage + combles aménageables, d'autres hauteurs sont possibles lorsque le schéma le mentionne spécifiquement.

Adaptation au sol :

- Une attention particulière sera apportée à l'adaptation de la construction à la pente (cf. référentiel en annexe du règlement).

Implantation des constructions :

- L'implantation des constructions sera travaillée pour permettre la création de logements économes en énergie. Les orientations au sud seront privilégiées.

	Habitat individuel
Implantation par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou à créer	Au moins une façade des constructions principales sera implantée à l'alignement des voies et emprises publiques ou à une faible distance de celui-ci. Un recul peut être proposé ou imposé en cas de contrainte particulière (forte pente, talus, maintien d'un boisement, …).
Implantation par rapport aux limites séparatives latérales et fond de parcelle	Les constructions peuvent être édifiées en retrait des limites séparatives latérales et de fond de parcelle, implantée sur 1 limite séparative latérale ou implantée sur les 2 limites séparatives latérales. Une attention particulière devra être portée à l'intimité des logements et notamment aux espaces extérieurs (limiter les vues directes)

Ces règles générales d'implantation ne concernent pas :

- Les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- Les annexes qui peuvent s'implanter à l'arrière de la construction principale sans référence à l'alignement.

B. PRINCIPES DE QUALITE ARCHITECTURALE

Les caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère de tous les projets situés sur ce secteur sont déterminées dans le chapitre « ZONE URBAINE : ARTICLE 2.2. QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE DES ESPACES BÂTIS » du règlement écrit, selon le niveau de sensibilité défini pour le secteur et reporté sur le règlement graphique des zones à urbaniser (partie règlementaire du PLUi).

C. PRINCIPES PATRIMONIAUX ET PAYSAGERS

- Les espaces extérieurs et des accès aux logements devront être traités de façon qualitative, en veillant à garantir une cohérence globale à l'échelle de l'opération (les espaces libres de constructions seront maintenus le plus possible en espaces végétalisés).
- Sur les parcelles en limite avec l'espace agricole, des plantations denses et diversifiées formant une haie bocagère, devront être réalisées, afin de composer un écrin végétal entre la zone bâtie et la zone agricole.
- Une attention particulière sera portée sur l'intégration paysagère des constructions.

QUALITE ENVIRONNEMENTALE ET PREVENTION DES RISQUES

A. CONTINUITES ECOLOGIQUES (RESERVOIRS ET CORRIDORS)

- Non concerné

B. GESTION DES EAUX PLUVIALES

- Les eaux pluviales seront collectées et infiltrées par des noues ou des espaces publics ouverts et participant à la qualité paysagère du projet. Le débit de fuite après opération ne saurait être supérieur au débit avant opération.

C. GESTION DES RISQUES ET DES NUISANCES

- Pas de contrainte particulière

D. ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

- Les nouvelles constructions veilleront à prendre en compte les règlementations thermiques en vigueur pour assurer un confort d'habiter. Les logements veilleront à intégrer un espace de vie extérieur (terrasse, jardin, …), exposé à l'Est, au Sud ou à l'Ouest.
- L'éclairage public, s'il est prévu, devra être conçu pour limiter la consommation énergétique. L'installation devra permettre à la fois un changement d'intensité à certaines heures et la possibilité de « couper » un candélabre sur deux.

ORGANISATIONS DES DEPLACEMENTS

A. DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES (Y COMPRIS MODES DOUX)

- Les voies nouvellement créées devront respecter les principes figurant sur le schéma. Ces voies devront être adaptées aux futurs usages. Les impasses seront autorisées de manière temporaire en l'attente de la réalisation complète de la voirie. L'idée à terme sera de créer un bouclage complet avec le réseau existant.

B. BESOINS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

STATIONNEMENT	CONSTRUCTIONS NOUVELLES OU CHANGEMENT DE DESTINATION	Il est exigé 1 place de stationnement au minimum par 50m² de surface de plancher pour l'habitat. Dans le cadre d'opérations d'habitat collectif, il est exigé en plus 1 place visiteur (accessible depuis l'espace public) pour 2 logements.
	CONSTRUCTIONS NEUVES POUR LES LOCAUX ABRITANT BUREAUX, COMMERCES OU ACTIVITES	Pour les locaux abritant des bureaux, des commerces ou des activités, il est imposé 1 place de stationnement : • Par 40m² de surface de vente **pour les commerces** ; • Par 50 m² de surface de plancher **pour les bureaux** ; • Par chambre d'hôtel (non cumulable avec le restaurant) ; • Pour 8 places assises de **restaurant (accessibles depuis la voie publique)**. La règle applicable aux constructions ou établissements non prévues ci-dessus est celle à laquelle ces établissement sont le plus directement assimilables. Dans le cas où un projet comporte plusieurs destinations, il doit satisfaire aux règles fixées pour chacune de ces destinations, au prorata, selon les cas, des surfaces de plancher et/ou du nombre de logements et/ou du nombre de chambres.

RESEAUX

A. EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes, ou à défaut, à toute autre installation d'approvisionnement en eau potable dans les conditions des règles de salubrité en vigueur.

B. ASSAINISSEMENT

Eaux usées

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les milieux naturels et notamment dans les rivières, fossés, égouts d'eaux pluviales ou tout autre milieu récepteur est interdite. Toute construction ou installation devra être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe. En l'absence d'un réseau collectif, les constructions ou installations devront être équipées d'un système d'assainissement autonome conforme aux normes en vigueur. Il doit être conçu de façon à assurer son raccordement au futur réseau collectif lorsque celui-ci n'est pas encore réalisé.

C. ELECTRICITE ET TELECOMMUNICATIONS

Toute construction qui doit être alimentée en électricité le sera dans des conditions répondant à ses besoins.

Les réseaux et branchement seront idéalement réalisés en souterrain. En cas d'impossibilité, les câbles seront scellés ou encastrés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

LOUDENVIELLE – « Chemin des Edelweiss »

Loudenvielle
LDEV2 "Chemin des Edelweiss"

Légende

Périmètre d'OAP

Eléments ponctuels

- Hauteur indicative des bâtiments
- Aire de stationnement privé
- Aire de stationnement public
- Eléments végétaux à implanter ou à préserver
- Mutualisation des entrées et accés

Eléments linéaires

- Front bâti
- Haies et espaces de transition paysagère à créer
- Voie de desserte locale
- Réseau de promenades et modes doux
- Réseau de promenades et modes doux

Eléments surfaciques

- Secteur à dominante d'habitat collectif, densité moyenne
- Secteur à dominante d'habitat individuel, densité faible
- Espace public et partagé végétal
- Espace public et partagé minéral
- Espace public et partagé mixte
- Espace à végétaliser

Source: DGFIP 2018
Réalisation Citadia Conseil, le 02.07.2019

2/ ELEMENTS DE PROGRAMMATION

A. MIXITE FONCTIONNELLE

- Le secteur est à vocation mixte à dominante résidentielle et accueillera préférentiellement des constructions à usage de logement. Il s'agit de conforter un espace à vocation résidentielle, en lien avec le coeur de village.
- Les constructions à usage économique ne sont autorisées que si elles sont cohérentes et compatibles avec la vocation résidentielle (commerces, services de proximité, …)

B. ECHEANCIER D'OUVERTURE A L'URBANISATION

	SECTEUR	
1/ Echéancier	L'échéancier prévisionnel permet une ouverture à l'urbanisation du secteur à court terme, à partir de l'approbation du PLU intercommunal.	
2/ Modalités d'ouverture à l'urbanisation	Le secteur sera aménagé sous la forme d'une opération d'aménagement d'ensemble pour assurer la cohérence dans l'aménagement de la zone. Il n'est pas imposé de réaliser le projet en une seule et unique opération.	
3/ Programmation		
Forme urbaine	Habitat individuel pur de faible densité	Habitat collectif
Nbre de lgts	30 à 40	60 à 80
Densité nette	13 à 18 logts/ha	77 à 102 logts/ha

- Il est attendu 90 à 120 logements sur le secteur, soit une densité moyenne de l'ordre de 30 à 40 logements par hectare. Cette densité moyenne s'apprécie à l'échelle globale du secteur (des lots de plus petite taille et offrant un bâti plus resserré pourront être proposés).

C. MIXITE SOCIALE

Non règlementé

QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

A. PRINCIPES D'INSERTION DANS LE TISSU ENVIRONNANT ET ORGANISATION DES CONSTRUCTIONS

Traitement des espaces partagés

- De manière générale, il conviendra de porter une réflexion sur le traitement paysager du périmètre de l'OAP.
- Les espaces partagés sont limités à la voirie et à une bande paysagère gérant l'interface entre l'opération et son environnement (espace agricole et résidentiel). Le caractère végétal de ces espaces sera donc privilégié. Les essences végétales seront locales de préférence.
- Les vues sur le grand paysage seront préservées et maximum, les espaces publics seront conçus pour mettre en valeur les perspectives.
- Les espaces libres communs seront plantés et aménagés (éventuellement en aires de jeux). Leur superficie sera adaptée à l'importance de l'opération et à leur situation par rapport aux espaces publics existants.

Volumétrie et implantation des constructions

Hauteur des constructions :

- La hauteur maximale des constructions sera généralement Rez-de-Chaussée + 1 étage + combles aménageables, d'autres hauteurs sont possibles lorsque le schéma le mentionne spécifiquement.

Adaptation au sol :

- Une attention particulière sera apportée à l'adaptation de la construction à la pente (cf. référentiel en annexe du règlement).

Implantation des constructions :

- L'implantation des constructions sera travaillée pour permettre la création de logements économes en énergie. Les orientations au sud seront privilégiées.

	Habitat individuel
Implantation par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou à créer	Au moins une façade des constructions principales sera implantée à l'alignement des voies et emprises publiques ou à une faible distance de celui-ci. Un recul peut être proposé ou imposé en cas de contrainte particulière (forte pente, talus, maintien d'un boisement, …).
Implantation par rapport aux limites séparatives latérales et fond de parcelle	Les constructions peuvent être édifiées en retrait des limites séparatives latérales et de fond de parcelle, implantée sur 1 limite séparative latérale ou implantée sur les 2 limites séparatives latérales. Une attention particulière devra être portée à l'intimité des logements et notamment aux espaces extérieurs (limiter les vues directes)

Ces règles générales d'implantation ne concernent pas :

- Les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- Les annexes qui peuvent s'implanter à l'arrière de la construction principale sans référence à l'alignement.

B. PRINCIPES DE QUALITE ARCHITECTURALE

Les caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère de tous les projets situés sur ce secteur sont déterminées dans le chapitre « ZONE URBAINE : ARTICLE 2.2. QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE DES ESPACES BÂTIS » du règlement écrit, selon le niveau de sensibilité défini pour le secteur et reporté sur le règlement graphique des zones à urbaniser (partie règlementaire du PLUi).

C. PRINCIPES PATRIMONIAUX ET PAYSAGERS

- Les espaces extérieurs et des accès aux logements devront être traités de façon qualitative, en veillant à garantir une cohérence globale à l'échelle de l'opération (les espaces libres de constructions seront maintenus le plus possible en espaces végétalisés).
- Sur les parcelles en limite avec l'espace agricole, des plantations denses et diversifiées formant une haie bocagère, devront être réalisées, afin de composer un écrin végétal entre la zone bâtie et la zone agricole.
- Une attention particulière sera portée sur l'intégration paysagère des constructions.

QUALITE ENVIRONNEMENTALE ET PREVENTION DES RISQUES

A. CONTINUITES ECOLOGIQUES (RESERVOIRS ET CORRIDORS)

- Non concerné

B. GESTION DES EAUX PLUVIALES

- Les eaux pluviales seront collectées et infiltrées par des noues ou des espaces publics ouverts et participant à la qualité paysagère du projet. Le débit de fuite après opération ne saurait être supérieur au débit avant opération.

C. GESTION DES RISQUES ET DES NUISANCES

- Pas de contrainte particulière

D. ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

- Les nouvelles constructions veilleront à prendre en compte les règlementations thermiques en vigueur pour assurer un confort d'habiter. Les logements veilleront à intégrer un espace de vie extérieur (terrasse, jardin, …), exposé à l'Est, au Sud ou à l'Ouest.
- L'éclairage public, s'il est prévu, devra être conçu pour limiter la consommation énergétique. L'installation devra permettre à la fois un changement d'intensité à certaines heures et la possibilité de « couper » un candélabre sur deux.

ORGANISATIONS DES DEPLACEMENTS

A. DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES (Y COMPRIS MODES DOUX)

- Les voies nouvellement créées devront respecter les principes figurant sur le schéma. Ces voies devront être adaptées aux futurs usages. Les impasses seront autorisées de manière temporaire en l'attente de la réalisation complète de la voirie. L'idée à terme sera de créer un bouclage complet avec le réseau existant.

B. BESOINS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

STATIONNEMENT	CONSTRUCTIONS NOUVELLES OU CHANGEMENT DE DESTINATION	Il est exigé 1 place de stationnement au minimum par 50m² de surface de plancher pour l'habitat. Dans le cadre d'opérations d'habitat collectif, il est exigé en plus 1 place visiteur (accessible depuis l'espace public) pour 2 logements.
	CONSTRUCTIONS NEUVES POUR LES LOCAUX ABRITANT BUREAUX, COMMERCES OU ACTIVITES	Pour les locaux abritant des bureaux, des commerces ou des activités, il est imposé 1 place de stationnement : • Par 40m² de surface de vente **pour les commerces** ; • Par 50 m² de surface de plancher **pour les bureaux** ; • Par chambre d'hôtel (non cumulable avec le restaurant) ; • Pour 8 places assises de **restaurant (accessibles depuis la voie publique)**. La règle applicable aux constructions ou établissements non prévues ci-dessus est celle à laquelle ces établissement sont le plus directement assimilables. Dans le cas où un projet comporte plusieurs destinations, il doit satisfaire aux règles fixées pour chacune de ces destinations, au prorata, selon les cas, des surfaces de plancher et/ou du nombre de logements et/ou du nombre de chambres.

RESEAUX

A. EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes, ou à défaut, à toute autre installation d'approvisionnement en eau potable dans les conditions des règles de salubrité en vigueur.

B. ASSAINISSEMENT

Eaux usées

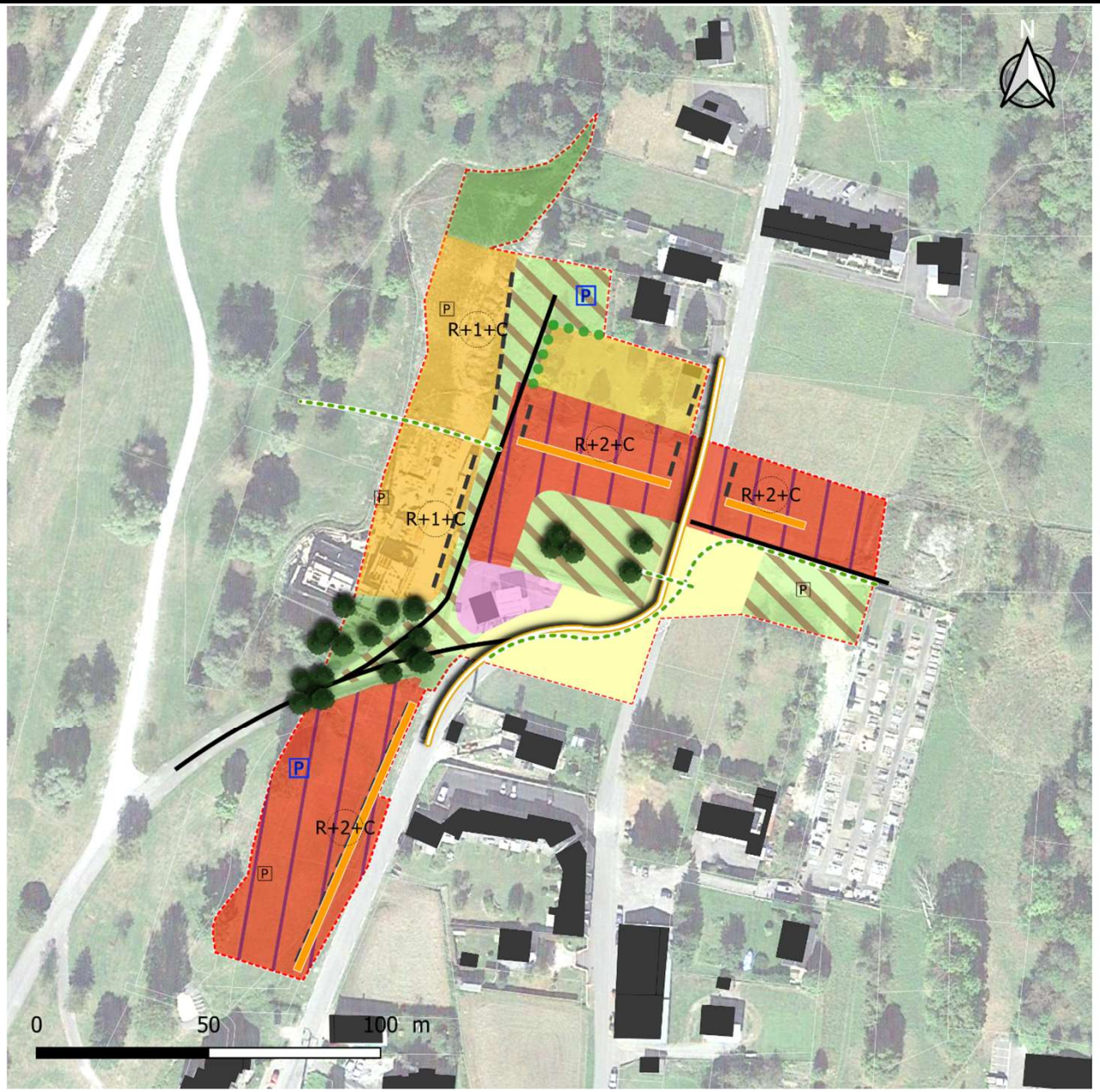
L'évacuation des eaux usées non traitées dans les milieux naturels et notamment dans les rivières, fossés, égouts d'eaux pluviales ou tout autre milieu récepteur est interdite. Toute construction ou installation devra être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe. En l'absence d'un réseau collectif, les constructions ou installations devront être équipées d'un système d'assainissement autonome conforme aux normes en vigueur. Il doit être conçu de façon à assurer son raccordement au futur réseau collectif lorsque celui-ci n'est pas encore réalisé.

C. ELECTRICITE ET TELECOMMUNICATIONS

Toute construction qui doit être alimentée en électricité le sera dans des conditions répondant à ses besoins.

Les réseaux et branchement seront idéalement réalisés en souterrain. En cas d'impossibilité, les câbles seront scellés ou encastrés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

LOUDENVIELLE – « Chemin du Rioutor »



Loudenvielle
LDEV3 "Chemin du Rioutor"

Légende

Périmètre d'OAP

Eléments ponctuels

Hauteur indicative des bâtiments
Aire de stationnement privé
Aire de stationnement public
Elément végétal à préserver
Eléments végétaux à implanter ou à préserver

Eléments linéaires

Front bâti
Haies et espaces de transition paysagère à créer
Voie secondaire
Voie de desserte locale
Réseau de promenades et modes doux
Préservation des rez-de-chaussée commerciaux

Eléments surfaciques

Secteur à dominante d'habitat collectif, densité moyenne
Secteur à dominante d'habitat individuel, densité faible
Secteur à dominante d'habitat individuel, densité moyenne
Secteur à dominante d'activité économique, densité faible
Secteur de mixité fonctionnelle
Espace public et partagé végétal
Espace public et partagé minéral
Espace public et partagé mixte

Source: DGFIP 2018
Réalisation Citadia Conseil, le 02.07.2019

2/ ELEMENTS DE PROGRAMMATION

A. MIXITE FONCTIONNELLE

- Le secteur est à vocation mixte à dominante résidentielle et accueillera préférentiellement des constructions à usage de logement. Il s'agit de conforter un espace à vocation résidentielle, en lien avec le coeur de village.
- Les constructions à usage économique ne sont autorisées que si elles sont cohérentes et compatibles avec la vocation résidentielle (commerces, services de proximité, …)

B. ECHEANCIER D'OUVERTURE A L'URBANISATION

	SECTEUR	
1/ Echéancier	L'échéancier prévisionnel permet une ouverture à l'urbanisation du secteur à court terme, à partir de l'approbation du PLU intercommunal.	
2/ Modalités d'ouverture à l'urbanisation	Le secteur sera aménagé sous la forme d'une opération d'aménagement d'ensemble pour assurer la cohérence dans l'aménagement de la zone. Il n'est pas imposé de réaliser le projet en une seule et unique opération.	
3/ Programmation		
Forme urbaine	Habitat individuel pur de faible densité	Habitat collectif
Nbre de lgts	1 à 2	50 à 70
Densité nette	11 à 22 logts/ha	58 à 82 logts/ha

- Il est attendu 51 à 72 logements sur le secteur, soit une densité moyenne de l'ordre de 54 à 76 logements par hectare. Cette densité moyenne s'apprécie à l'échelle globale du secteur (des lots de plus petite taille et offrant un bâti plus resserré pourront être proposés).

C. MIXITE SOCIALE

Non règlementé

QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

A. PRINCIPES D'INSERTION DANS LE TISSU ENVIRONNANT ET ORGANISATION DES CONSTRUCTIONS

Traitement des espaces partagés

- De manière générale, il conviendra de porter une réflexion sur le traitement paysager du périmètre de l'OAP.
- Les espaces partagés sont limités à la voirie et à une bande paysagère gérant l'interface entre l'opération et son environnement (espace agricole et résidentiel). Le caractère végétal de ces espaces sera donc privilégié. Les essences végétales seront locales de préférence.
- Les vues sur le grand paysage seront préservées et maximum, les espaces publics seront conçus pour mettre en valeur les perspectives.
- Les espaces libres communs seront plantés et aménagés (éventuellement en aires de jeux). Leur superficie sera adaptée à l'importance de l'opération et à leur situation par rapport aux espaces publics existants.

Volumétrie et implantation des constructions

Hauteur des constructions :

- La hauteur maximale des constructions sera généralement Rez-de-Chaussée + 1 étage + combles aménageables, d'autres hauteurs sont possibles lorsque le schéma le mentionne spécifiquement.

Adaptation au sol :

- Une attention particulière sera apportée à l'adaptation de la construction à la pente (cf. référentiel en annexe du règlement).

Implantation des constructions :

- L'implantation des constructions sera travaillée pour permettre la création de logements économes en énergie. Les orientations au sud seront privilégiées.

	Habitat individuel
Implantation par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou à créer	Au moins une façade des constructions principales sera implantée à l'alignement des voies et emprises publiques ou à une faible distance de celui-ci. Un recul peut être proposé ou imposé en cas de contrainte particulière (forte pente, talus, maintien d'un boisement, …).
Implantation par rapport aux limites séparatives latérales et fond de parcelle	Les constructions peuvent être édifiées en retrait des limites séparatives latérales et de fond de parcelle, implantée sur 1 limite séparative latérale ou implantée sur les 2 limites séparatives latérales. Une attention particulière devra être portée à l'intimité des logements et notamment aux espaces extérieurs (limiter les vues directes)

Ces règles générales d'implantation ne concernent pas :

- Les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- Les annexes qui peuvent s'implanter à l'arrière de la construction principale sans référence à l'alignement.

B. PRINCIPES DE QUALITE ARCHITECTURALE

Les caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère de tous les projets situés sur ce secteur sont déterminées dans le chapitre « ZONE URBAINE : ARTICLE 2.2. QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE DES ESPACES BÂTIS » du règlement écrit, selon le niveau de sensibilité défini pour le secteur et reporté sur le règlement graphique des zones à urbaniser (partie règlementaire du PLUi).

C. PRINCIPES PATRIMONIAUX ET PAYSAGERS

- Les espaces extérieurs et des accès aux logements devront être traités de façon qualitative, en veillant à garantir une cohérence globale à l'échelle de l'opération (les espaces libres de constructions seront maintenus le plus possible en espaces végétalisés).
- Sur les parcelles en limite avec l'espace agricole, des plantations denses et diversifiées formant une haie bocagère, devront être réalisées, afin de composer un écrin végétal entre la zone bâtie et la zone agricole.
- Une attention particulière sera portée sur l'intégration paysagère des constructions.

QUALITE ENVIRONNEMENTALE ET PREVENTION DES RISQUES

A. CONTINUITES ECOLOGIQUES (RESERVOIRS ET CORRIDORS)

- Non concerné

B. GESTION DES EAUX PLUVIALES

- Les eaux pluviales seront collectées et infiltrées par des noues ou des espaces publics ouverts et participant à la qualité paysagère du projet. Le débit de fuite après opération ne saurait être supérieur au débit avant opération.

C. GESTION DES RISQUES ET DES NUISANCES

- Pas de contrainte particulière

D. ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

- Les nouvelles constructions veilleront à prendre en compte les règlementations thermiques en vigueur pour assurer un confort d'habiter. Les logements veilleront à intégrer un espace de vie extérieur (terrasse, jardin, …), exposé à l'Est, au Sud ou à l'Ouest.
- L'éclairage public, s'il est prévu, devra être conçu pour limiter la consommation énergétique. L'installation devra permettre à la fois un changement d'intensité à certaines heures et la possibilité de « couper » un candélabre sur deux.

ORGANISATIONS DES DEPLACEMENTS

A. DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES (Y COMPRIS MODES DOUX)

- Les voies nouvellement créées devront respecter les principes figurant sur le schéma. Ces voies devront être adaptées aux futurs usages. Les impasses seront autorisées de manière temporaire en l'attente de la réalisation complète de la voirie. L'idée à terme sera de créer un bouclage complet avec le réseau existant.

B. BESOINS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

STATIONNEMENT	CONSTRUCTIONS NOUVELLES OU CHANGEMENT DE DESTINATION	Il est exigé 1 place de stationnement au minimum par 50m² de surface de plancher pour l'habitat. Dans le cadre d'opérations d'habitat collectif, il est exigé en plus 1 place visiteur (accessible depuis l'espace public) pour 2 logements.
	CONSTRUCTIONS NEUVES POUR LES LOCAUX ABRITANT BUREAUX, COMMERCES OU ACTIVITES	Pour les locaux abritant des bureaux, des commerces ou des activités, il est imposé 1 place de stationnement : • Par 40m² de surface de vente **pour les commerces** ; • Par 50 m² de surface de plancher **pour les bureaux** ; • Par chambre d'hôtel (non cumulable avec le restaurant) ; • Pour 8 places assises de **restaurant (accessibles depuis la voie publique)**. La règle applicable aux constructions ou établissements non prévues ci-dessus est celle à laquelle ces établissement sont le plus directement assimilables. Dans le cas où un projet comporte plusieurs destinations, il doit satisfaire aux règles fixées pour chacune de ces destinations, au prorata, selon les cas, des surfaces de plancher et/ou du nombre de logements et/ou du nombre de chambres.

RESEAUX

A. EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes, ou à défaut, à toute autre installation d'approvisionnement en eau potable dans les conditions des règles de salubrité en vigueur.

B. ASSAINISSEMENT

Eaux usées

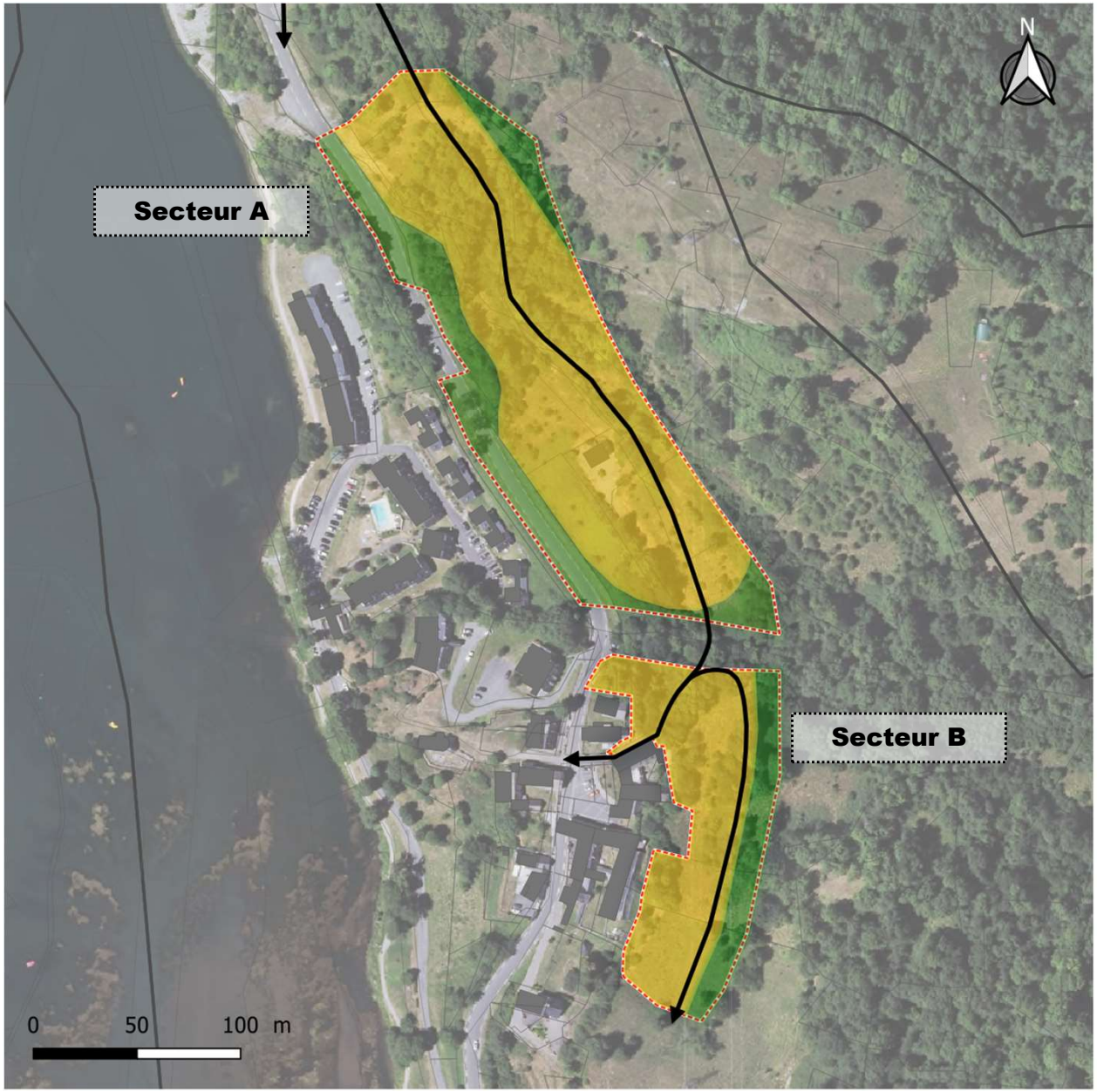
L'évacuation des eaux usées non traitées dans les milieux naturels et notamment dans les rivières, fossés, égouts d'eaux pluviales ou tout autre milieu récepteur est interdite. Toute construction ou installation devra être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe. En l'absence d'un réseau collectif, les constructions ou installations devront être équipées d'un système d'assainissement autonome conforme aux normes en vigueur. Il doit être conçu de façon à assurer son raccordement au futur réseau collectif lorsque celui-ci n'est pas encore réalisé.

C. ELECTRICITE ET TELECOMMUNICATIONS

Toute construction qui doit être alimentée en électricité le sera dans des conditions répondant à ses besoins.

Les réseaux et branchement seront idéalement réalisés en souterrain. En cas d'impossibilité, les câbles seront scellés ou encastrés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

LOUDENVIELLE – « Aranvielle »



Loudenvielle
LDEV5 "Aranvielle"

Légende

Périmètre d'OAP

Eléments linéaires

Voie de desserte locale

Eléments surfaciques

Secteur à dominante d'habitat individuel, densité faible

Espace public et partagé végétal

Espace de nature à créer ou à préserver

Source: DGFIP 2018
Réalisation Citadia Conseil, le 28.05.2019

2/ ELEMENTS DE PROGRAMMATION

A. MIXITE FONCTIONNELLE

- Les secteurs sont à vocation mixte à dominante résidentielle et accueilleront préférentiellement des constructions à usage de logement. Il s'agit de conforter des espaces à vocation résidentielle, en lien avec le coeur de village.
- Les constructions à usage économique ne sont autorisées que si elles sont cohérentes et compatibles avec la vocation résidentielle (commerces, services de proximité, …)

B. ECHEANCIER D'OUVERTURE A L'URBANISATION

	SECTEUR	
	A	B
1/ Echéancier	L'échéancier prévisionnel permet une ouverture à l'urbanisation des secteurs à court terme, à partir de l'approbation du PLU intercommunal.	
2/ Modalités d'ouverture à l'urbanisation	L'urbanisation du secteur est autorisé au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes nécessaires à la zone.	
3/ Programmation		
Forme urbaine	Habitat individuel pur de faible densité	Habitat individuel pur de faible densité
Nbre de lgts	10 à 14	8 à 12
Densité nette	18 à 25 logts/ha	18 à 25 logts/ha

- Il est attendu 18 à 26 logements sur les deux secteurs, soit une densité moyenne de l'ordre de 18 à 25 logements par hectare. Cette densité moyenne s'apprécie à l'échelle globale des secteurs (des lots de plus petite taille et offrant un bâti plus resserré pourront être proposés).
- Un habitat individuel est préférentiellement attendu en lien avec les schémas d'aménagement. Néanmoins, cela n'interdit pas ponctuellement de l'habitat individuel groupé.

C. MIXITE SOCIALE

Non règlementé

QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

A. PRINCIPES D'INSERTION DANS LE TISSU ENVIRONNANT ET ORGANISATION DES CONSTRUCTIONS

Traitement des espaces partagés

- De manière générale, il conviendra de porter une réflexion sur le traitement paysager du périmètre de l'OAP.
- Les espaces partagés sont limités à la voirie et à une bande paysagère gérant l'interface entre l'opération et son environnement (espace agricole et résidentiel). Le caractère végétal de ces espaces sera donc privilégié. Les essences végétales seront locales de préférence.
- Les vues sur le grand paysage seront préservées et maximum, les espaces publics seront conçus pour mettre en valeur les perspectives.
- Les espaces libres communs seront plantés et aménagés (éventuellement en aires de jeux). Leur superficie sera adaptée à l'importance de l'opération et à leur situation par rapport aux espaces publics existants.

Volumétrie et implantation des constructions

Hauteur des constructions :

- La hauteur maximale des constructions sera généralement Rez-de-Chaussée + 1 étage + combles aménageables, d'autres hauteurs sont possibles lorsque le schéma le mentionne spécifiquement.

Adaptation au sol :

- Une attention particulière sera apportée à l'adaptation de la construction à la pente (cf. référentiel en annexe du règlement).

Implantation des constructions :

- L'implantation des constructions sera travaillée pour permettre la création de logements économes en énergie. Les orientations au sud seront privilégiées.

	Habitat individuel
Implantation par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou à créer	Au moins une façade des constructions principales sera implantée à l'alignement des voies et emprises publiques ou à une faible distance de celui-ci. Un recul peut être proposé ou imposé en cas de contrainte particulière (forte pente, talus, maintien d'un boisement, …).
Implantation par rapport aux limites séparatives latérales et fond de parcelle	Les constructions peuvent être édifiées en retrait des limites séparatives latérales et de fond de parcelle, implantée sur 1 limite séparative latérale ou implantée sur les 2 limites séparatives latérales. Une attention particulière devra être portée à l'intimité des logements et notamment aux espaces extérieurs (limiter les vues directes)

Ces règles générales d'implantation ne concernent pas :

- Les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- Les annexes qui peuvent s'implanter à l'arrière de la construction principale sans référence à l'alignement.

B. PRINCIPES DE QUALITE ARCHITECTURALE

Les caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère de tous les projets situés sur ce secteur sont déterminées dans le chapitre « ZONE URBAINE : ARTICLE 2.2. QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE DES ESPACES BÂTIS » du règlement écrit, selon le niveau de sensibilité défini pour le secteur et reporté sur le règlement graphique des zones à urbaniser (partie règlementaire du PLUi).

C. PRINCIPES PATRIMONIAUX ET PAYSAGERS

- Les espaces extérieurs et des accès aux logements devront être traités de façon qualitative, en veillant à garantir une cohérence globale à l'échelle de l'opération (les espaces libres de constructions seront maintenus le plus possible en espaces végétalisés).
- Sur les parcelles en limite avec l'espace agricole, des plantations denses et diversifiées formant une haie bocagère, devront être réalisées, afin de composer un écrin végétal entre la zone bâtie et la zone agricole.
- Une attention particulière sera portée sur l'intégration paysagère des constructions.

QUALITE ENVIRONNEMENTALE ET PREVENTION DES RISQUES

A. CONTINUITES ECOLOGIQUES (RESERVOIRS ET CORRIDORS)

- Non concerné

B. GESTION DES EAUX PLUVIALES

- Les eaux pluviales seront collectées et infiltrées par des noues ou des espaces publics ouverts et participant à la qualité paysagère du projet. Le débit de fuite après opération ne saurait être supérieur au débit avant opération.

C. GESTION DES RISQUES ET DES NUISANCES

- Pas de contrainte particulière

D. ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

- Les nouvelles constructions veilleront à prendre en compte les règlementations thermiques en vigueur pour assurer un confort d'habiter. Les logements veilleront à intégrer un espace de vie extérieur (terrasse, jardin, …), exposé à l'Est, au Sud ou à l'Ouest.
- L'éclairage public, s'il est prévu, devra être conçu pour limiter la consommation énergétique. L'installation devra permettre à la fois un changement d'intensité à certaines heures et la possibilité de « couper » un candélabre sur deux.

ORGANISATIONS DES DEPLACEMENTS

A. DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES (Y COMPRIS MODES DOUX)

- Les voies nouvellement créées devront respecter les principes figurant sur le schéma. Ces voies devront être adaptées aux futurs usages. Les impasses seront autorisées de manière temporaire en l'attente de la réalisation complète de la voirie. L'idée à terme sera de créer un bouclage complet avec le réseau existant.

B. BESOINS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

STATIONNEMENT	CONSTRUCTIONS NOUVELLES OU CHANGEMENT DE DESTINATION	Il est exigé 1 place de stationnement au minimum par 50m² de surface de plancher pour l'habitat. Dans le cadre d'opérations d'habitat collectif, il est exigé en plus 1 place visiteur (accessible depuis l'espace public) pour 2 logements.
	CONSTRUCTIONS NEUVES POUR LES LOCAUX ABRITANT BUREAUX, COMMERCES OU ACTIVITES	Pour les locaux abritant des bureaux, des commerces ou des activités, il est imposé 1 place de stationnement : • Par 40m² de surface de vente **pour les commerces** ; • Par 50 m² de surface de plancher **pour les bureaux** ; • Par chambre d'hôtel (non cumulable avec le restaurant) ; • Pour 8 places assises de **restaurant (accessibles depuis la voie publique)**. La règle applicable aux constructions ou établissements non prévues ci-dessus est celle à laquelle ces établissement sont le plus directement assimilables. Dans le cas où un projet comporte plusieurs destinations, il doit satisfaire aux règles fixées pour chacune de ces destinations, au prorata, selon les cas, des surfaces de plancher et/ou du nombre de logements et/ou du nombre de chambres.

RESEAUX

A. EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes, ou à défaut, à toute autre installation d'approvisionnement en eau potable dans les conditions des règles de salubrité en vigueur.

B. ASSAINISSEMENT

Eaux usées

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les milieux naturels et notamment dans les rivières, fossés, égouts d'eaux pluviales ou tout autre milieu récepteur est interdite. Toute construction ou installation devra être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe. En l'absence d'un réseau collectif, les constructions ou installations devront être équipées d'un système d'assainissement autonome conforme aux normes en vigueur. Il doit être conçu de façon à assurer son raccordement au futur réseau collectif lorsque celui-ci n'est pas encore réalisé.

C. ELECTRICITE ET TELECOMMUNICATIONS

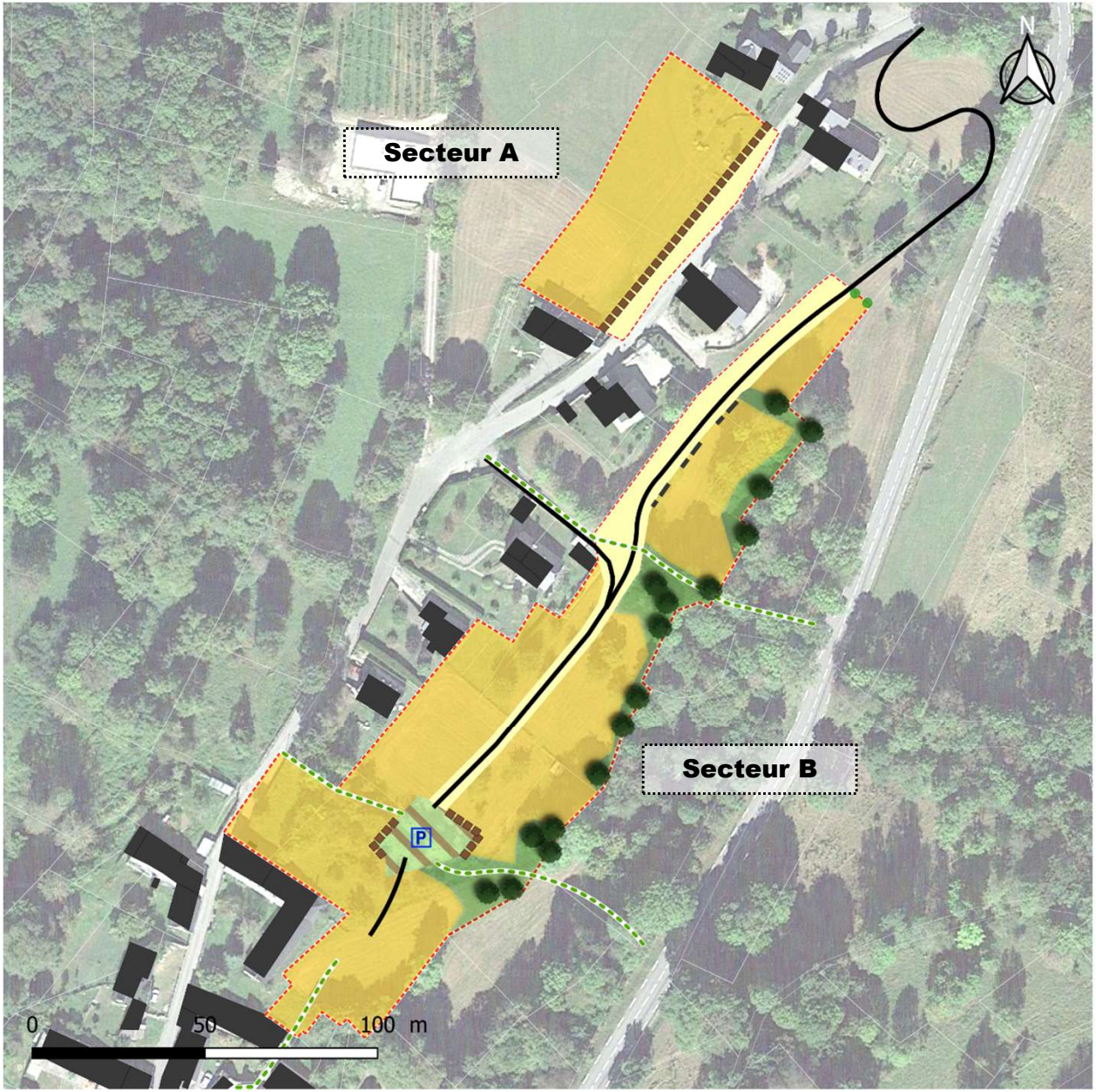
Toute construction qui doit être alimentée en électricité le sera dans des conditions répondant à ses besoins.

Les réseaux et branchement seront idéalement réalisés en souterrain. En cas d'impossibilité, les câbles seront scellés ou encastrés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

LOUDERVIELLE

CITADIA evenseil ECOTONE recherche et environnement SOliHA SOLIDAIRES POUR L'HABITAT

LOUDERVIELLE – « Village »



Loudervielle
LDR1 "Village"

Légende

Périmètre d'OAP

Eléments ponctuels

- Aire de stationnement public
- Eléments végétaux à implanter ou à préserver

Eléments linéaires

- Front bâti
- Haies et espaces de transition paysagère à créer
- Aménagement en pierre (muret, clôtures, soubassement…) à créer ou à préserver
- Voie de desserte locale
- Réseau de promenades et modes doux

Eléments surfaciques

- Secteur à dominante d'habitat individuel, densité faible
- Espace public et partagé végétal
- Espace public et partagé minéral
- Espace public et partagé mixte

Source: DGFIP 2018
Réalisation Citadia Conseil, le 02.07.2019

2/ ELEMENTS DE PROGRAMMATION

A. MIXITE FONCTIONNELLE

- Le secteur est à vocation mixte à dominante résidentielle et accueillera préférentiellement des constructions à usage de logement. Il s'agit de conforter un espace à vocation résidentielle, en lien avec le coeur de village.
- Les constructions à usage économique ne sont autorisées que si elles sont cohérentes et compatibles avec la vocation résidentielle (commerces, services de proximité, …)

B. ECHEANCIER D'OUVERTURE A L'URBANISATION

	SECTEUR A	SECTEUR B
1/ Echéancier	L'échéancier prévisionnel permet une ouverture à l'urbanisation du secteur à court terme, à partir de l'approbation du PLU intercommunal.	
2/ Modalités d'ouverture à l'urbanisation	L'urbanisation du secteur est autorisé au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes nécessaires à la zone.	
3/ Programmation		
Forme urbaine	Habitat individuel pur de faible densité	
Nbre de lgts	3 à 5	15 à 18
Densité nette	12 à 20	20 à 25

- Il est attendu 3 à 5 logements sur les deux secteurs, soit une densité moyenne de l'ordre de 20 à 25 logements par hectare. Cette densité moyenne s'apprécie à l'échelle globale des secteurs (des lots de plus petite taille et offrant un bâti plus resserré pourront être proposés).
- Un habitat individuel est préférentiellement attendu en lien avec le schéma d'aménagement. Néanmoins, cela n'interdit pas ponctuellement de l'habitat individuel groupé.

C. MIXITE SOCIALE

Non règlementé

QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

A. PRINCIPES D'INSERTION DANS LE TISSU ENVIRONNANT ET ORGANISATION DES CONSTRUCTIONS

Traitement des espaces partagés

- De manière générale, il conviendra de porter une réflexion sur le traitement paysager du périmètre de l'OAP.
- Les espaces partagés sont limités à la voirie et à une bande paysagère gérant l'interface entre l'opération et son environnement (espace agricole et résidentiel). Le caractère végétal de ces espaces sera donc privilégié. Les essences végétales seront locales de préférence.
- Les vues sur le grand paysage seront préservées et maximum, les espaces publics seront conçus pour mettre en valeur les perspectives.
- Les espaces libres communs seront plantés et aménagés (éventuellement en aires de jeux). Leur superficie sera adaptée à l'importance de l'opération et à leur situation par rapport aux espaces publics existants.

Volumétrie et implantation des constructions

Hauteur des constructions :

- La hauteur maximale des constructions sera généralement Rez-de-Chaussée + 1 étage + combles aménageables, d'autres hauteurs sont possibles lorsque le schéma le mentionne spécifiquement.

Adaptation au sol :

- Une attention particulière sera apportée à l'adaptation de la construction à la pente (cf. référentiel en annexe du règlement).

Implantation des constructions :

- L'implantation des constructions sera travaillée pour permettre la création de logements économes en énergie. Les orientations au sud seront privilégiées.

	Habitat individuel
Implantation par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou à créer	Au moins une façade des constructions principales sera implantée à l'alignement des voies et emprises publiques ou à une faible distance de celui-ci. Un recul peut être proposé ou imposé en cas de contrainte particulière (forte pente, talus, maintien d'un boisement, …).
Implantation par rapport aux limites séparatives latérales et fond de parcelle	Les constructions peuvent être édifiées en retrait des limites séparatives latérales et de fond de parcelle, implantée sur 1 limite séparative latérale ou implantée sur les 2 limites séparatives latérales. Une attention particulière devra être portée à l'intimité des logements et notamment aux espaces extérieurs (limiter les vues directes)

Ces règles générales d'implantation ne concernent pas :

- Les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- Les annexes qui peuvent s'implanter à l'arrière de la construction principale sans référence à l'alignement.

B. PRINCIPES DE QUALITE ARCHITECTURALE

Les caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère de tous les projets situés sur ce secteur sont déterminées dans le chapitre « ZONE URBAINE : ARTICLE 2.2. QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE DES ESPACES BÂTIS » du règlement écrit, selon le niveau de sensibilité défini pour le secteur et reporté sur le règlement graphique des zones à urbaniser (partie règlementaire du PLUi).

C. PRINCIPES PATRIMONIAUX ET PAYSAGERS

- Les espaces extérieurs et des accès aux logements devront être traités de façon qualitative, en veillant à garantir une cohérence globale à l'échelle de l'opération (les espaces libres de constructions seront maintenus le plus possible en espaces végétalisés).
- Sur les parcelles en limite avec l'espace agricole, des plantations denses et diversifiées formant une haie bocagère, devront être réalisées, afin de composer un écrin végétal entre la zone bâtie et la zone agricole.
- Une attention particulière sera portée sur l'intégration paysagère des constructions.

QUALITE ENVIRONNEMENTALE ET PREVENTION DES RISQUES

A. CONTINUITES ECOLOGIQUES (RESERVOIRS ET CORRIDORS)

- Non concerné

B. GESTION DES EAUX PLUVIALES

- Les eaux pluviales seront collectées et infiltrées par des noues ou des espaces publics ouverts et participant à la qualité paysagère du projet. Le débit de fuite après opération ne saurait être supérieur au débit avant opération.

C. GESTION DES RISQUES ET DES NUISANCES

- Pas de contrainte particulière

D. ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

- Les nouvelles constructions veilleront à prendre en compte les règlementations thermiques en vigueur pour assurer un confort d'habiter. Les logements veilleront à intégrer un espace de vie extérieur (terrasse, jardin, …), exposé à l'Est, au Sud ou à l'Ouest.
- L'éclairage public, s'il est prévu, devra être conçu pour limiter la consommation énergétique. L'installation devra permettre à la fois un changement d'intensité à certaines heures et la possibilité de « couper » un candélabre sur deux.

ORGANISATIONS DES DEPLACEMENTS

A. DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES (Y COMPRIS MODES DOUX)

- Les voies nouvellement créées devront respecter les principes figurant sur le schéma. Ces voies devront être adaptées aux futurs usages. Les impasses seront autorisées de manière temporaire en l'attente de la réalisation complète de la voirie. L'idée à terme sera de créer un bouclage complet avec le réseau existant.

B. BESOINS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

STATIONNEMENT	CONSTRUCTIONS NOUVELLES OU CHANGEMENT DE DESTINATION	Il est exigé 1 place de stationnement au minimum par 50m² de surface de plancher pour l'habitat. Dans le cadre d'opérations d'habitat collectif, il est exigé en plus 1 place visiteur (accessible depuis l'espace public) pour 2 logements.
	CONSTRUCTIONS NEUVES POUR LES LOCAUX ABRITANT BUREAUX, COMMERCES OU ACTIVITES	Pour les locaux abritant des bureaux, des commerces ou des activités, il est imposé 1 place de stationnement : • Par 40m² de surface de vente **pour les commerces** ; • Par 50 m² de surface de plancher **pour les bureaux** ; • Par chambre d'hôtel (non cumulable avec le restaurant) ; • Pour 8 places assises de **restaurant (accessibles depuis la voie publique)**. La règle applicable aux constructions ou établissements non prévues ci-dessus est celle à laquelle ces établissement sont le plus directement assimilables. Dans le cas où un projet comporte plusieurs destinations, il doit satisfaire aux règles fixées pour chacune de ces destinations, au prorata, selon les cas, des surfaces de plancher et/ou du nombre de logements et/ou du nombre de chambres.

RESEAUX

A. EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes, ou à défaut, à toute autre installation d'approvisionnement en eau potable dans les conditions des règles de salubrité en vigueur.

B. ASSAINISSEMENT

Eaux usées

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les milieux naturels et notamment dans les rivières, fossés, égouts d'eaux pluviales ou tout autre milieu récepteur est interdite. Toute construction ou installation devra être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe. En l'absence d'un réseau collectif, les constructions ou installations devront être équipées d'un système d'assainissement autonome conforme aux normes en vigueur. Il doit être conçu de façon à assurer son raccordement au futur réseau collectif lorsque celui-ci n'est pas encore réalisé.

C. ELECTRICITE ET TELECOMMUNICATIONS

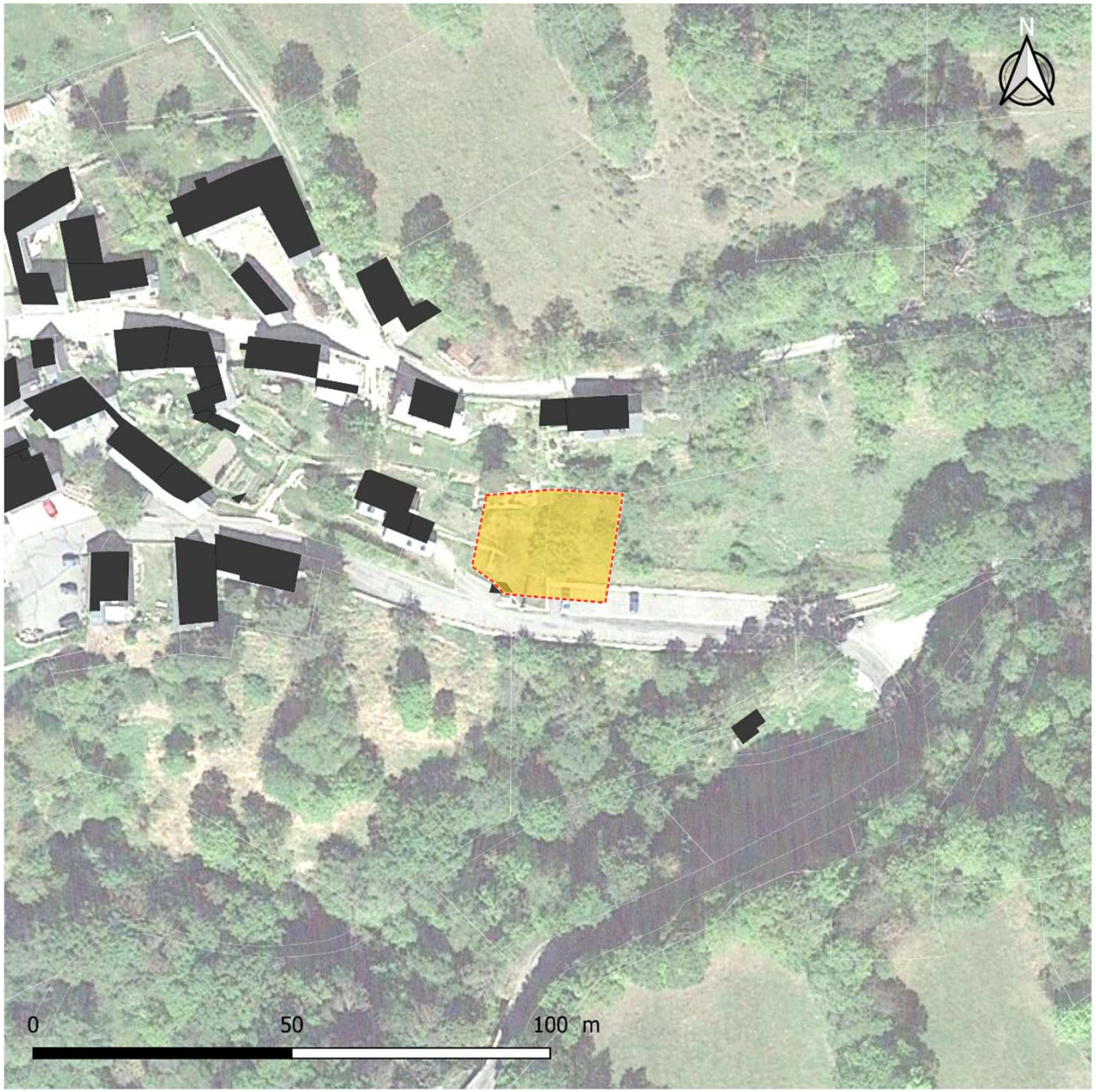
Toute construction qui doit être alimentée en électricité le sera dans des conditions répondant à ses besoins.

Les réseaux et branchement seront idéalement réalisés en souterrain. En cas d'impossibilité, les câbles seront scellés ou encastrés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

MONT

CITADIA evenseil ECOTONE recherche et environnement SOliHA SOLIDAIRES POUR L'HABITAT

MONT – « Village »



Mont
MON1 "Village"

Légende

Périmètre d'OAP

Eléments surfaciques

Secteur à dominante d'habitat individuel, densité faible

Source: DGFIP 2018
Réalisation Citadia Conseil, le 02.07.2019

2/ ELEMENTS DE PROGRAMMATION

A. MIXITE FONCTIONNELLE

- Le secteur est à vocation mixte à dominante résidentielle et accueillera préférentiellement des constructions à usage de logement. Il s'agit de conforter un espace à vocation résidentielle, en lien avec le coeur de village.
- Les constructions à usage économique ne sont autorisées que si elles sont cohérentes et compatibles avec la vocation résidentielle (commerces, services de proximité, …)

B. ECHEANCIER D'OUVERTURE A L'URBANISATION

	SECTEUR
1/ Echéancier	L'échéancier prévisionnel permet une ouverture à l'urbanisation du secteur à court terme, à partir de l'approbation du PLU intercommunal.
2/ Modalités d'ouverture à l'urbanisation	L'urbanisation du secteur est autorisé au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes nécessaires à la zone.
3/ Programmation	
Forme urbaine	Habitat individuel pur de faible densité
Nbre de lgts	1 à 2
Densité nette	19 à 39 logts/ha

- Il est attendu1 à 2 logements sur le secteur, soit une densité moyenne de l'ordre de 19 à 39 logements par hectare. Cette densité moyenne s'apprécie à l'échelle globale du secteur (des lots de plus petite taille et offrant un bâti plus resserré pourront être proposés).
- Un habitat individuel est préférentiellement attendu en lien avec le schéma d'aménagement. Néanmoins, cela n'interdit pas ponctuellement de l'habitat individuel groupé.

C. MIXITE SOCIALE

Non règlementé

QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

A. PRINCIPES D'INSERTION DANS LE TISSU ENVIRONNANT ET ORGANISATION DES CONSTRUCTIONS

Traitement des espaces partagés

- De manière générale, il conviendra de porter une réflexion sur le traitement paysager du périmètre de l'OAP.
- Les espaces partagés sont limités à la voirie et à une bande paysagère gérant l'interface entre l'opération et son environnement (espace agricole et résidentiel). Le caractère végétal de ces espaces sera donc privilégié. Les essences végétales seront locales de préférence.
- Les vues sur le grand paysage seront préservées et maximum, les espaces publics seront conçus pour mettre en valeur les perspectives.
- Les espaces libres communs seront plantés et aménagés (éventuellement en aires de jeux). Leur superficie sera adaptée à l'importance de l'opération et à leur situation par rapport aux espaces publics existants.

Volumétrie et implantation des constructions

Hauteur des constructions :

- La hauteur maximale des constructions sera généralement Rez-de-Chaussée + 1 étage + combles aménageables, d'autres hauteurs sont possibles lorsque le schéma le mentionne spécifiquement.

Adaptation au sol :

- Une attention particulière sera apportée à l'adaptation de la construction à la pente (cf. référentiel en annexe du règlement).

Implantation des constructions :

- L'implantation des constructions sera travaillée pour permettre la création de logements économes en énergie. Les orientations au sud seront privilégiées.

	Habitat individuel
Implantation par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou à créer	Au moins une façade des constructions principales sera implantée à l'alignement des voies et emprises publiques ou à une faible distance de celui-ci. Un recul peut être proposé ou imposé en cas de contrainte particulière (forte pente, talus, maintien d'un boisement, …).
Implantation par rapport aux limites séparatives latérales et fond de parcelle	Les constructions peuvent être édifiées en retrait des limites séparatives latérales et de fond de parcelle, implantée sur 1 limite séparative latérale ou implantée sur les 2 limites séparatives latérales. Une attention particulière devra être portée à l'intimité des logements et notamment aux espaces extérieurs (limiter les vues directes)

Ces règles générales d'implantation ne concernent pas :

- Les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- Les annexes qui peuvent s'implanter à l'arrière de la construction principale sans référence à l'alignement.

B. PRINCIPES DE QUALITE ARCHITECTURALE

Les caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère de tous les projets situés sur ce secteur sont déterminées dans le chapitre « ZONE URBAINE : ARTICLE 2.2. QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE DES ESPACES BÂTIS » du règlement écrit, selon le niveau de sensibilité défini pour le secteur et reporté sur le règlement graphique des zones à urbaniser (partie règlementaire du PLUi).

C. PRINCIPES PATRIMONIAUX ET PAYSAGERS

- Les espaces extérieurs et des accès aux logements devront être traités de façon qualitative, en veillant à garantir une cohérence globale à l'échelle de l'opération (les espaces libres de constructions seront maintenus le plus possible en espaces végétalisés).
- Sur les parcelles en limite avec l'espace agricole, des plantations denses et diversifiées formant une haie bocagère, devront être réalisées, afin de composer un écrin végétal entre la zone bâtie et la zone agricole.
- Une attention particulière sera portée sur l'intégration paysagère des constructions.

QUALITE ENVIRONNEMENTALE ET PREVENTION DES RISQUES

A. CONTINUITES ECOLOGIQUES (RESERVOIRS ET CORRIDORS)

- Non concerné

B. GESTION DES EAUX PLUVIALES

- Les eaux pluviales seront collectées et infiltrées par des noues ou des espaces publics ouverts et participant à la qualité paysagère du projet. Le débit de fuite après opération ne saurait être supérieur au débit avant opération.

C. GESTION DES RISQUES ET DES NUISANCES

- Pas de contrainte particulière

D. ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

- Les nouvelles constructions veilleront à prendre en compte les règlementations thermiques en vigueur pour assurer un confort d'habiter. Les logements veilleront à intégrer un espace de vie extérieur (terrasse, jardin, …), exposé à l'Est, au Sud ou à l'Ouest.
- L'éclairage public, s'il est prévu, devra être conçu pour limiter la consommation énergétique. L'installation devra permettre à la fois un changement d'intensité à certaines heures et la possibilité de « couper » un candélabre sur deux.

ORGANISATIONS DES DEPLACEMENTS

A. DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES (Y COMPRIS MODES DOUX)

- Les voies nouvellement créées devront respecter les principes figurant sur le schéma. Ces voies devront être adaptées aux futurs usages. Les impasses seront autorisées de manière temporaire en l'attente de la réalisation complète de la voirie. L'idée à terme sera de créer un bouclage complet avec le réseau existant.

B. BESOINS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

STATIONNEMENT	CONSTRUCTIONS NOUVELLES OU CHANGEMENT DE DESTINATION	Il est exigé 1 place de stationnement au minimum par 50m² de surface de plancher pour l'habitat. Dans le cadre d'opérations d'habitat collectif, il est exigé en plus 1 place visiteur (accessible depuis l'espace public) pour 2 logements.
	CONSTRUCTIONS NEUVES POUR LES LOCAUX ABRITANT BUREAUX, COMMERCES OU ACTIVITES	Pour les locaux abritant des bureaux, des commerces ou des activités, il est imposé 1 place de stationnement : • Par 40m² de surface de vente **pour les commerces** ; • Par 50 m² de surface de plancher **pour les bureaux** ; • Par chambre d'hôtel (non cumulable avec le restaurant) ; • Pour 8 places assises de **restaurant (accessibles depuis la voie publique)**. La règle applicable aux constructions ou établissements non prévues ci-dessus est celle à laquelle ces établissement sont le plus directement assimilables. Dans le cas où un projet comporte plusieurs destinations, il doit satisfaire aux règles fixées pour chacune de ces destinations, au prorata, selon les cas, des surfaces de plancher et/ou du nombre de logements et/ou du nombre de chambres.

RESEAUX

A. EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes, ou à défaut, à toute autre installation d'approvisionnement en eau potable dans les conditions des règles de salubrité en vigueur.

B. ASSAINISSEMENT

Eaux usées

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les milieux naturels et notamment dans les rivières, fossés, égouts d'eaux pluviales ou tout autre milieu récepteur est interdite. Toute construction ou installation devra être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe. En l'absence d'un réseau collectif, les constructions ou installations devront être équipées d'un système d'assainissement autonome conforme aux normes en vigueur. Il doit être conçu de façon à assurer son raccordement au futur réseau collectif lorsque celui-ci n'est pas encore réalisé.

C. ELECTRICITE ET TELECOMMUNICATIONS

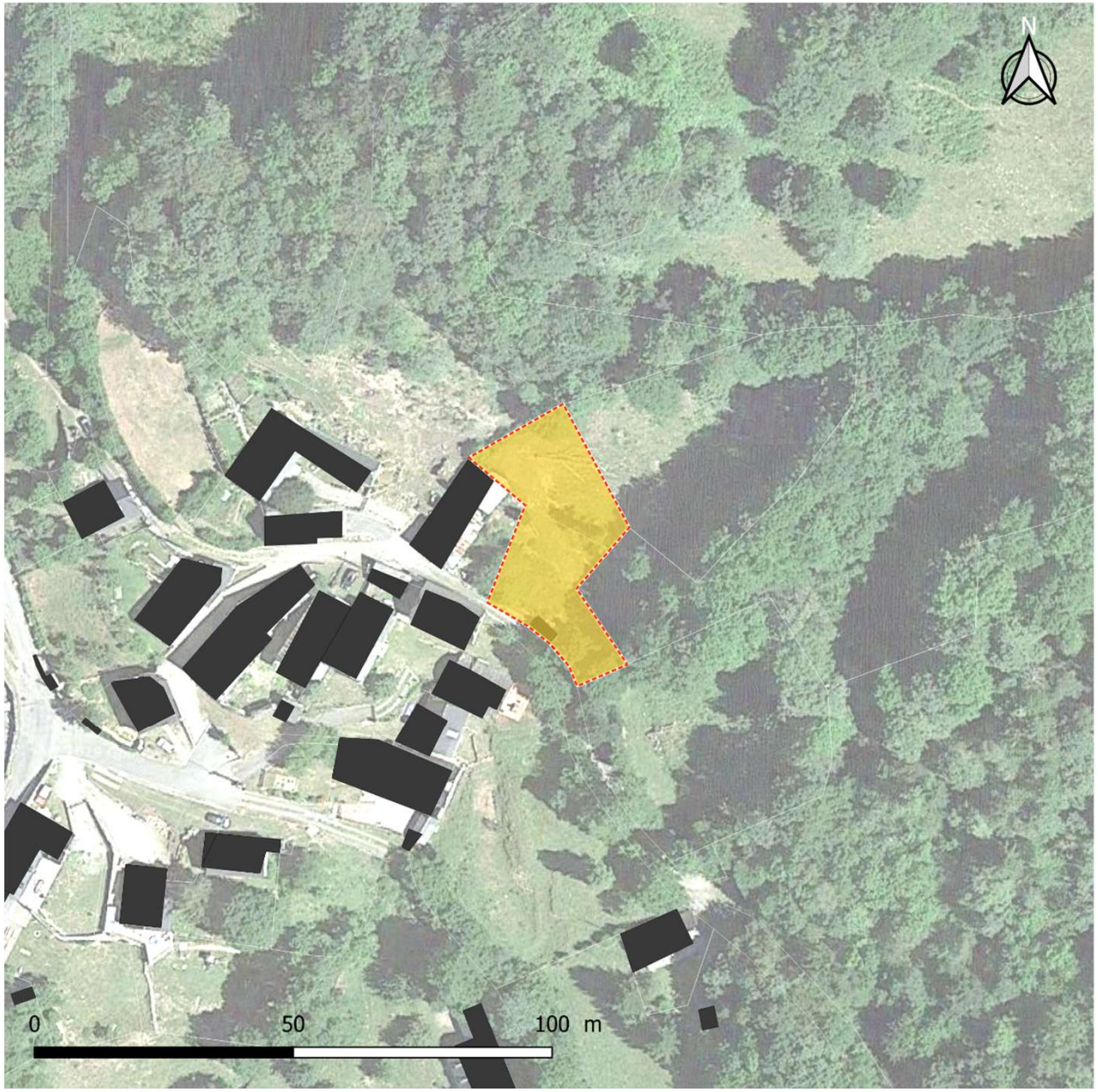
Toute construction qui doit être alimentée en électricité le sera dans des conditions répondant à ses besoins.

Les réseaux et branchement seront idéalement réalisés en souterrain. En cas d'impossibilité, les câbles seront scellés ou encastrés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

RIS

CITADIA evenseil ECOTONE recherche et environnement SOLiHA SOLIDAIRES POUR L'HABITAT

RIS – « Village »



Ris
RIS1 "Village"

Légende

Périmètre d'OAP

Eléments surfaciques

Secteur à dominante d'habitat individuel, densité faible

Source: DGFIP 2018
Réalisation Citadia Conseil, le 02.07.2019

2/ ELEMENTS DE PROGRAMMATION

A. MIXITE FONCTIONNELLE

- Le secteur est à vocation mixte à dominante résidentielle et accueillera préférentiellement des constructions à usage de logement. Il s'agit de conforter un espace à vocation résidentielle, en lien avec le coeur de village.
- Les constructions à usage économique ne sont autorisées que si elles sont cohérentes et compatibles avec la vocation résidentielle (commerces, services de proximité, …)

B. ECHEANCIER D'OUVERTURE A L'URBANISATION

	SECTEUR
1/ Echéancier	L'échéancier prévisionnel permet une ouverture à l'urbanisation du secteur à court terme, à partir de l'approbation du PLU intercommunal.
2/ Modalités d'ouverture à l'urbanisation	L'urbanisation du secteur est autorisé au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes nécessaires à la zone.
3/ Programmation	
Forme urbaine	Habitat individuel pur de faible densité
Nbre de lgts	1 à 2
Densité nette	12 à 23 logts/ha

- Il est attendu 1 à 2 logements sur le secteur, soit une densité moyenne de l'ordre de 12 à 23 logements par hectare. Cette densité moyenne s'apprécie à l'échelle globale du secteur (des lots de plus petite taille et offrant un bâti plus resserré pourront être proposés).
- Un habitat individuel est préférentiellement attendu en lien avec le schéma d'aménagement. Néanmoins, cela n'interdit pas ponctuellement de l'habitat individuel groupé.

C. MIXITE SOCIALE

Non règlementé

QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

A. PRINCIPES D'INSERTION DANS LE TISSU ENVIRONNANT ET ORGANISATION DES CONSTRUCTIONS

Traitement des espaces partagés

- De manière générale, il conviendra de porter une réflexion sur le traitement paysager du périmètre de l'OAP.
- Les espaces partagés sont limités à la voirie et à une bande paysagère gérant l'interface entre l'opération et son environnement (espace agricole et résidentiel). Le caractère végétal de ces espaces sera donc privilégié. Les essences végétales seront locales de préférence.
- Les vues sur le grand paysage seront préservées et maximum, les espaces publics seront conçus pour mettre en valeur les perspectives.
- Les espaces libres communs seront plantés et aménagés (éventuellement en aires de jeux). Leur superficie sera adaptée à l'importance de l'opération et à leur situation par rapport aux espaces publics existants.

Volumétrie et implantation des constructions

Hauteur des constructions :

- La hauteur maximale des constructions sera généralement Rez-de-Chaussée + 1 étage + combles aménageables, d'autres hauteurs sont possibles lorsque le schéma le mentionne spécifiquement.

Adaptation au sol :

- Une attention particulière sera apportée à l'adaptation de la construction à la pente (cf. référentiel en annexe du règlement).

Implantation des constructions :

- L'implantation des constructions sera travaillée pour permettre la création de logements économes en énergie. Les orientations au sud seront privilégiées.

	Habitat individuel
Implantation par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou à créer	Au moins une façade des constructions principales sera implantée à l'alignement des voies et emprises publiques ou à une faible distance de celui-ci. Un recul peut être proposé ou imposé en cas de contrainte particulière (forte pente, talus, maintien d'un boisement, …).
Implantation par rapport aux limites séparatives latérales et fond de parcelle	Les constructions peuvent être édifiées en retrait des limites séparatives latérales et de fond de parcelle, implantée sur 1 limite séparative latérale ou implantée sur les 2 limites séparatives latérales. Une attention particulière devra être portée à l'intimité des logements et notamment aux espaces extérieurs (limiter les vues directes)

Ces règles générales d'implantation ne concernent pas :

- Les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- Les annexes qui peuvent s'implanter à l'arrière de la construction principale sans référence à l'alignement.

B. PRINCIPES DE QUALITE ARCHITECTURALE

Les caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère de tous les projets situés sur ce secteur sont déterminées dans le chapitre « ZONE URBAINE : ARTICLE 2.2. QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE DES ESPACES BÂTIS » du règlement écrit, selon le niveau de sensibilité défini pour le secteur et reporté sur le règlement graphique des zones à urbaniser (partie règlementaire du PLUi).

C. PRINCIPES PATRIMONIAUX ET PAYSAGERS

- Les espaces extérieurs et des accès aux logements devront être traités de façon qualitative, en veillant à garantir une cohérence globale à l'échelle de l'opération (les espaces libres de constructions seront maintenus le plus possible en espaces végétalisés).
- Sur les parcelles en limite avec l'espace agricole, des plantations denses et diversifiées formant une haie bocagère, devront être réalisées, afin de composer un écrin végétal entre la zone bâtie et la zone agricole.
- Une attention particulière sera portée sur l'intégration paysagère des constructions.

QUALITE ENVIRONNEMENTALE ET PREVENTION DES RISQUES

A. CONTINUITES ECOLOGIQUES (RESERVOIRS ET CORRIDORS)

- Non concerné

B. GESTION DES EAUX PLUVIALES

- Les eaux pluviales seront collectées et infiltrées par des noues ou des espaces publics ouverts et participant à la qualité paysagère du projet. Le débit de fuite après opération ne saurait être supérieur au débit avant opération.

C. GESTION DES RISQUES ET DES NUISANCES

- Pas de contrainte particulière

D. ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

- Les nouvelles constructions veilleront à prendre en compte les règlementations thermiques en vigueur pour assurer un confort d'habiter. Les logements veilleront à intégrer un espace de vie extérieur (terrasse, jardin, …), exposé à l'Est, au Sud ou à l'Ouest.
- L'éclairage public, s'il est prévu, devra être conçu pour limiter la consommation énergétique. L'installation devra permettre à la fois un changement d'intensité à certaines heures et la possibilité de « couper » un candélabre sur deux.

ORGANISATIONS DES DEPLACEMENTS

A. DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES (Y COMPRIS MODES DOUX)

- Les voies nouvellement créées devront respecter les principes figurant sur le schéma. Ces voies devront être adaptées aux futurs usages. Les impasses seront autorisées de manière temporaire en l'attente de la réalisation complète de la voirie. L'idée à terme sera de créer un bouclage complet avec le réseau existant.

B. BESOINS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

STATIONNEMENT	CONSTRUCTIONS NOUVELLES OU CHANGEMENT DE DESTINATION	Il est exigé 1 place de stationnement au minimum par 50m² de surface de plancher pour l'habitat. Dans le cadre d'opérations d'habitat collectif, il est exigé en plus 1 place visiteur (accessible depuis l'espace public) pour 2 logements.
	CONSTRUCTIONS NEUVES POUR LES LOCAUX ABRITANT BUREAUX, COMMERCES OU ACTIVITES	Pour les locaux abritant des bureaux, des commerces ou des activités, il est imposé 1 place de stationnement : • Par 40m² de surface de vente **pour les commerces** ; • Par 50 m² de surface de plancher **pour les bureaux** ; • Par chambre d'hôtel (non cumulable avec le restaurant) ; • Pour 8 places assises de **restaurant (accessibles depuis la voie publique)**. La règle applicable aux constructions ou établissements non prévues ci-dessus est celle à laquelle ces établissement sont le plus directement assimilables. Dans le cas où un projet comporte plusieurs destinations, il doit satisfaire aux règles fixées pour chacune de ces destinations, au prorata, selon les cas, des surfaces de plancher et/ou du nombre de logements et/ou du nombre de chambres.

RESEAUX

A. EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes, ou à défaut, à toute autre installation d'approvisionnement en eau potable dans les conditions des règles de salubrité en vigueur.

B. ASSAINISSEMENT

Eaux usées

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les milieux naturels et notamment dans les rivières, fossés, égouts d'eaux pluviales ou tout autre milieu récepteur est interdite. Toute construction ou installation devra être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe. En l'absence d'un réseau collectif, les constructions ou installations devront être équipées d'un système d'assainissement autonome conforme aux normes en vigueur. Il doit être conçu de façon à assurer son raccordement au futur réseau collectif lorsque celui-ci n'est pas encore réalisé.

C. ELECTRICITE ET TELECOMMUNICATIONS

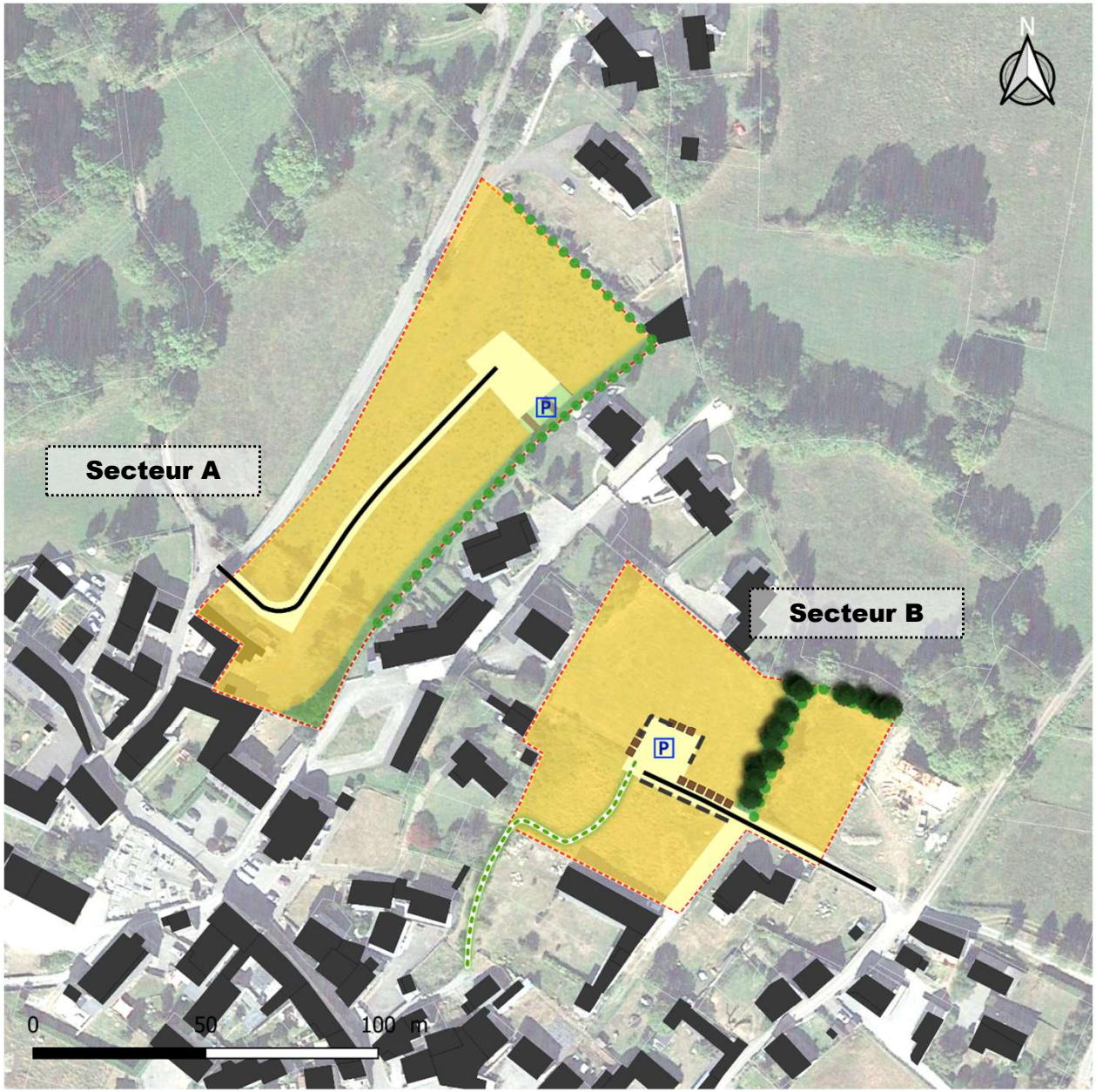
Toute construction qui doit être alimentée en électricité le sera dans des conditions répondant à ses besoins.

Les réseaux et branchement seront idéalement réalisés en souterrain. En cas d'impossibilité, les câbles seront scellés ou encastrés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

SAILHAN

CITADIA evenseil ECOTONE recherche et environnement SOliHA SOLIDAIRES POUR L'HABITAT

SAILHAN – « Village »



Sailhan
SAI1 "Village"

Légende

Périmètre d'OAP

Eléments ponctuels
- Aire de stationnement public
- Eléments végétaux à implanter ou à préserver

Eléments linéaires
- Front bâti
- Haies et espaces de transition paysagère à créer
- Aménagement en pierre (muret, clôtures, soubassement…) à créer ou à préserver
- Voie de desserte locale
- Réseau de promenades et modes doux

Eléments surfaciques
- Secteur à dominante d'habitat individuel, densité faible
- Espace public et partagé végétal
- Espace public et partagé minéral
- Espace public et partagé mixte
- Espace de nature à créer ou à préserver

Source: DGFIP 2018
Réalisation Citadia Conseil, le 02.07.2019

2/ ELEMENTS DE PROGRAMMATION

A. MIXITE FONCTIONNELLE

- Le secteur est à vocation mixte à dominante résidentielle et accueillera préférentiellement des constructions à usage de logement. Il s'agit de conforter un espace à vocation résidentielle, en lien avec le coeur de village.
- Les constructions à usage économique ne sont autorisées que si elles sont cohérentes et compatibles avec la vocation résidentielle (commerces, services de proximité, …)

B. ECHEANCIER D'OUVERTURE A L'URBANISATION

	SECTEUR A	SECTEUR B
1/ Echéancier	L'échéancier prévisionnel permet une ouverture à l'urbanisation du secteur à court terme, à partir de l'approbation du PLU intercommunal.	
2/ Modalités d'ouverture à l'urbanisation	L'urbanisation du secteur est autorisé au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes nécessaires à la zone.	
3/ Programmation		
Forme urbaine	Habitat individuel pur de faible densité	
Nbre de lgts	12 à 16	6 à 8
Densité nette	24 à 31 logts/ha	10 à 14 logts/ha

- Il est attendu 18 à 24 logements sur les trois secteurs, soit une densité moyenne de l'ordre de 18 à 22 logements par hectare. Cette densité moyenne s'apprécie à l'échelle globale des secteurs (des lots de plus petite taille et offrant un bâti plus resserré pourront être proposés).
- Un habitat individuel est préférentiellement attendu en lien avec le schéma d'aménagement. Néanmoins, cela n'interdit pas ponctuellement de l'habitat individuel groupé.

C. MIXITE SOCIALE

Non règlementé

QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

A. PRINCIPES D'INSERTION DANS LE TISSU ENVIRONNANT ET ORGANISATION DES CONSTRUCTIONS

Traitement des espaces partagés

- De manière générale, il conviendra de porter une réflexion sur le traitement paysager du périmètre de l'OAP.
- Les espaces partagés sont limités à la voirie et à une bande paysagère gérant l'interface entre l'opération et son environnement (espace agricole et résidentiel). Le caractère végétal de ces espaces sera donc privilégié. Les essences végétales seront locales de préférence.
- Les vues sur le grand paysage seront préservées et maximum, les espaces publics seront conçus pour mettre en valeur les perspectives.
- Les espaces libres communs seront plantés et aménagés (éventuellement en aires de jeux). Leur superficie sera adaptée à l'importance de l'opération et à leur situation par rapport aux espaces publics existants.

Volumétrie et implantation des constructions

Hauteur des constructions :

- La hauteur maximale des constructions sera généralement Rez-de-Chaussée + 1 étage + combles aménageables, d'autres hauteurs sont possibles lorsque le schéma le mentionne spécifiquement.

Adaptation au sol :

- Une attention particulière sera apportée à l'adaptation de la construction à la pente (cf. référentiel en annexe du règlement).

Implantation des constructions :

- L'implantation des constructions sera travaillée pour permettre la création de logements économes en énergie. Les orientations au sud seront privilégiées.

	Habitat individuel
Implantation par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou à créer	Au moins une façade des constructions principales sera implantée à l'alignement des voies et emprises publiques ou à une faible distance de celui-ci. Un recul peut être proposé ou imposé en cas de contrainte particulière (forte pente, talus, maintien d'un boisement, …).
Implantation par rapport aux limites séparatives latérales et fond de parcelle	Les constructions peuvent être édifiées en retrait des limites séparatives latérales et de fond de parcelle, implantée sur 1 limite séparative latérale ou implantée sur les 2 limites séparatives latérales. Une attention particulière devra être portée à l'intimité des logements et notamment aux espaces extérieurs (limiter les vues directes)

Ces règles générales d'implantation ne concernent pas :

- Les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- Les annexes qui peuvent s'implanter à l'arrière de la construction principale sans référence à l'alignement.

B. PRINCIPES DE QUALITE ARCHITECTURALE

Les caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère de tous les projets situés sur ce secteur sont déterminées dans le chapitre « ZONE URBAINE : ARTICLE 2.2. QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE DES ESPACES BÂTIS » du règlement écrit, selon le niveau de sensibilité défini pour le secteur et reporté sur le règlement graphique des zones à urbaniser (partie règlementaire du PLUi).

C. PRINCIPES PATRIMONIAUX ET PAYSAGERS

- Les espaces extérieurs et des accès aux logements devront être traités de façon qualitative, en veillant à garantir une cohérence globale à l'échelle de l'opération (les espaces libres de constructions seront maintenus le plus possible en espaces végétalisés).
- Sur les parcelles en limite avec l'espace agricole, des plantations denses et diversifiées formant une haie bocagère, devront être réalisées, afin de composer un écrin végétal entre la zone bâtie et la zone agricole.
- Une attention particulière sera portée sur l'intégration paysagère des constructions.

QUALITE ENVIRONNEMENTALE ET PREVENTION DES RISQUES

A. CONTINUITES ECOLOGIQUES (RESERVOIRS ET CORRIDORS)

- Non concerné

B. GESTION DES EAUX PLUVIALES

- Les eaux pluviales seront collectées et infiltrées par des noues ou des espaces publics ouverts et participant à la qualité paysagère du projet. Le débit de fuite après opération ne saurait être supérieur au débit avant opération.

C. GESTION DES RISQUES ET DES NUISANCES

- Pas de contrainte particulière

D. ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

- Les nouvelles constructions veilleront à prendre en compte les règlementations thermiques en vigueur pour assurer un confort d'habiter. Les logements veilleront à intégrer un espace de vie extérieur (terrasse, jardin, …), exposé à l'Est, au Sud ou à l'Ouest.
- L'éclairage public, s'il est prévu, devra être conçu pour limiter la consommation énergétique. L'installation devra permettre à la fois un changement d'intensité à certaines heures et la possibilité de « couper » un candélabre sur deux.

ORGANISATIONS DES DEPLACEMENTS

A. DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES (Y COMPRIS MODES DOUX)

- Les voies nouvellement créées devront respecter les principes figurant sur le schéma. Ces voies devront être adaptées aux futurs usages. Les impasses seront autorisées de manière temporaire en l'attente de la réalisation complète de la voirie. L'idée à terme sera de créer un bouclage complet avec le réseau existant.

B. BESOINS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

STATIONNEMENT	CONSTRUCTIONS NOUVELLES OU CHANGEMENT DE DESTINATION	Il est exigé 1 place de stationnement au minimum par 50m² de surface de plancher pour l'habitat. Dans le cadre d'opérations d'habitat collectif, il est exigé en plus 1 place visiteur (accessible depuis l'espace public) pour 2 logements.
	CONSTRUCTIONS NEUVES POUR LES LOCAUX ABRITANT BUREAUX, COMMERCES OU ACTIVITES	Pour les locaux abritant des bureaux, des commerces ou des activités, il est imposé 1 place de stationnement : • Par 40m² de surface de vente **pour les commerces** ; • Par 50 m² de surface de plancher **pour les bureaux** ; • Par chambre d'hôtel (non cumulable avec le restaurant) ; • Pour 8 places assises de **restaurant (accessibles depuis la voie publique)**. La règle applicable aux constructions ou établissements non prévues ci-dessus est celle à laquelle ces établissement sont le plus directement assimilables. Dans le cas où un projet comporte plusieurs destinations, il doit satisfaire aux règles fixées pour chacune de ces destinations, au prorata, selon les cas, des surfaces de plancher et/ou du nombre de logements et/ou du nombre de chambres.

RESEAUX

A. EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes, ou à défaut, à toute autre installation d'approvisionnement en eau potable dans les conditions des règles de salubrité en vigueur.

B. ASSAINISSEMENT

Eaux usées

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les milieux naturels et notamment dans les rivières, fossés, égouts d'eaux pluviales ou tout autre milieu récepteur est interdite. Toute construction ou installation devra être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe. En l'absence d'un réseau collectif, les constructions ou installations devront être équipées d'un système d'assainissement autonome conforme aux normes en vigueur. Il doit être conçu de façon à assurer son raccordement au futur réseau collectif lorsque celui-ci n'est pas encore réalisé.

C. ELECTRICITE ET TELECOMMUNICATIONS

Toute construction qui doit être alimentée en électricité le sera dans des conditions répondant à ses besoins.

Les réseaux et branchement seront idéalement réalisés en souterrain. En cas d'impossibilité, les câbles seront scellés ou encastrés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

SAILHAN – « Rue d'Ens »

Sailhan
SAI2 "Rue d'Ens"

Légende

Périmètre d'OAP

Eléments surfaciques

Secteur à dominante d'habitat individuel, densité faible

Espace public et partagé minéral

Source: DGFIP 2018
Réalisation Citadia Conseil, le 02.07.2019

2/ ELEMENTS DE PROGRAMMATION

A. MIXITE FONCTIONNELLE

- Le secteur est à vocation mixte à dominante résidentielle et accueillera préférentiellement des constructions à usage de logement. Il s'agit de conforter un espace à vocation résidentielle, en lien avec le coeur de village.
- Les constructions à usage économique ne sont autorisées que si elles sont cohérentes et compatibles avec la vocation résidentielle (commerces, services de proximité, …)

B. ECHEANCIER D'OUVERTURE A L'URBANISATION

	SECTEUR
1/ Echéancier	L'échéancier prévisionnel permet une ouverture à l'urbanisation du secteur à court terme, à partir de l'approbation du PLU intercommunal.
2/ Modalités d'ouverture à l'urbanisation	L'urbanisation du secteur est autorisé au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes nécessaires à la zone.
3/ Programmation	
Forme urbaine	Habitat individuel pur de faible densité
Nbre de lgts	1 à 3
Densité nette	5 à 15 logts/ha

- Il est attendu 1 à 3 logements sur le secteur, soit une densité moyenne de l'ordre de 5 à 15 logements par hectare. Cette densité moyenne s'apprécie à l'échelle globale du secteur (des lots de plus petite taille et offrant un bâti plus resserré pourront être proposés).
- Un habitat individuel est préférentiellement attendu en lien avec le schéma d'aménagement. Néanmoins, cela n'interdit pas ponctuellement de l'habitat individuel groupé.

C. MIXITE SOCIALE

Non règlementé

QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

A. PRINCIPES D'INSERTION DANS LE TISSU ENVIRONNANT ET ORGANISATION DES CONSTRUCTIONS

Traitement des espaces partagés

- De manière générale, il conviendra de porter une réflexion sur le traitement paysager du périmètre de l'OAP.
- Les espaces partagés sont limités à la voirie et à une bande paysagère gérant l'interface entre l'opération et son environnement (espace agricole et résidentiel). Le caractère végétal de ces espaces sera donc privilégié. Les essences végétales seront locales de préférence.
- Les vues sur le grand paysage seront préservées et maximum, les espaces publics seront conçus pour mettre en valeur les perspectives.
- Les espaces libres communs seront plantés et aménagés (éventuellement en aires de jeux). Leur superficie sera adaptée à l'importance de l'opération et à leur situation par rapport aux espaces publics existants.

Volumétrie et implantation des constructions

Hauteur des constructions :

- La hauteur maximale des constructions sera généralement Rez-de-Chaussée + 1 étage + combles aménageables, d'autres hauteurs sont possibles lorsque le schéma le mentionne spécifiquement.

Adaptation au sol :

- Une attention particulière sera apportée à l'adaptation de la construction à la pente (cf. référentiel en annexe du règlement).

Implantation des constructions :

- L'implantation des constructions sera travaillée pour permettre la création de logements économes en énergie. Les orientations au sud seront privilégiées.

	Habitat individuel
Implantation par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou à créer	Au moins une façade des constructions principales sera implantée à l'alignement des voies et emprises publiques ou à une faible distance de celui-ci. Un recul peut être proposé ou imposé en cas de contrainte particulière (forte pente, talus, maintien d'un boisement, …).
Implantation par rapport aux limites séparatives latérales et fond de parcelle	Les constructions peuvent être édifiées en retrait des limites séparatives latérales et de fond de parcelle, implantée sur 1 limite séparative latérale ou implantée sur les 2 limites séparatives latérales. Une attention particulière devra être portée à l'intimité des logements et notamment aux espaces extérieurs (limiter les vues directes)

Ces règles générales d'implantation ne concernent pas :

- Les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- Les annexes qui peuvent s'implanter à l'arrière de la construction principale sans référence à l'alignement.

B. PRINCIPES DE QUALITE ARCHITECTURALE

Les caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère de tous les projets situés sur ce secteur sont déterminées dans le chapitre « ZONE URBAINE : ARTICLE 2.2. QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE DES ESPACES BÂTIS » du règlement écrit, selon le niveau de sensibilité défini pour le secteur et reporté sur le règlement graphique des zones à urbaniser (partie règlementaire du PLUi).

C. PRINCIPES PATRIMONIAUX ET PAYSAGERS

- Les espaces extérieurs et des accès aux logements devront être traités de façon qualitative, en veillant à garantir une cohérence globale à l'échelle de l'opération (les espaces libres de constructions seront maintenus le plus possible en espaces végétalisés).
- Sur les parcelles en limite avec l'espace agricole, des plantations denses et diversifiées formant une haie bocagère, devront être réalisées, afin de composer un écrin végétal entre la zone bâtie et la zone agricole.
- Une attention particulière sera portée sur l'intégration paysagère des constructions.

QUALITE ENVIRONNEMENTALE ET PREVENTION DES RISQUES

A. CONTINUITES ECOLOGIQUES (RESERVOIRS ET CORRIDORS)

- Non concerné

B. GESTION DES EAUX PLUVIALES

- Les eaux pluviales seront collectées et infiltrées par des noues ou des espaces publics ouverts et participant à la qualité paysagère du projet. Le débit de fuite après opération ne saurait être supérieur au débit avant opération.

C. GESTION DES RISQUES ET DES NUISANCES

- Pas de contrainte particulière

D. ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

- Les nouvelles constructions veilleront à prendre en compte les règlementations thermiques en vigueur pour assurer un confort d'habiter. Les logements veilleront à intégrer un espace de vie extérieur (terrasse, jardin, …), exposé à l'Est, au Sud ou à l'Ouest.
- L'éclairage public, s'il est prévu, devra être conçu pour limiter la consommation énergétique. L'installation devra permettre à la fois un changement d'intensité à certaines heures et la possibilité de « couper » un candélabre sur deux.

ORGANISATIONS DES DEPLACEMENTS

A. DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES (Y COMPRIS MODES DOUX)

- Les voies nouvellement créées devront respecter les principes figurant sur le schéma. Ces voies devront être adaptées aux futurs usages. Les impasses seront autorisées de manière temporaire en l'attente de la réalisation complète de la voirie. L'idée à terme sera de créer un bouclage complet avec le réseau existant.

B. BESOINS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

STATIONNEMENT	CONSTRUCTIONS NOUVELLES OU CHANGEMENT DE DESTINATION	Il est exigé 1 place de stationnement au minimum par 50m² de surface de plancher pour l'habitat. Dans le cadre d'opérations d'habitat collectif, il est exigé en plus 1 place visiteur (accessible depuis l'espace public) pour 2 logements.
	CONSTRUCTIONS NEUVES POUR LES LOCAUX ABRITANT BUREAUX, COMMERCES OU ACTIVITES	Pour les locaux abritant des bureaux, des commerces ou des activités, il est imposé 1 place de stationnement : • Par 40m² de surface de vente **pour les commerces** ; • Par 50 m² de surface de plancher **pour les bureaux** ; • Par chambre d'hôtel (non cumulable avec le restaurant) ; • Pour 8 places assises de **restaurant (accessibles depuis la voie publique)**. La règle applicable aux constructions ou établissements non prévues ci-dessus est celle à laquelle ces établissement sont le plus directement assimilables. Dans le cas où un projet comporte plusieurs destinations, il doit satisfaire aux règles fixées pour chacune de ces destinations, au prorata, selon les cas, des surfaces de plancher et/ou du nombre de logements et/ou du nombre de chambres.

RESEAUX

A. EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes, ou à défaut, à toute autre installation d'approvisionnement en eau potable dans les conditions des règles de salubrité en vigueur.

B. ASSAINISSEMENT

Eaux usées

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les milieux naturels et notamment dans les rivières, fossés, égouts d'eaux pluviales ou tout autre milieu récepteur est interdite. Toute construction ou installation devra être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe. En l'absence d'un réseau collectif, les constructions ou installations devront être équipées d'un système d'assainissement autonome conforme aux normes en vigueur. Il doit être conçu de façon à assurer son raccordement au futur réseau collectif lorsque celui-ci n'est pas encore réalisé.

C. ELECTRICITE ET TELECOMMUNICATIONS

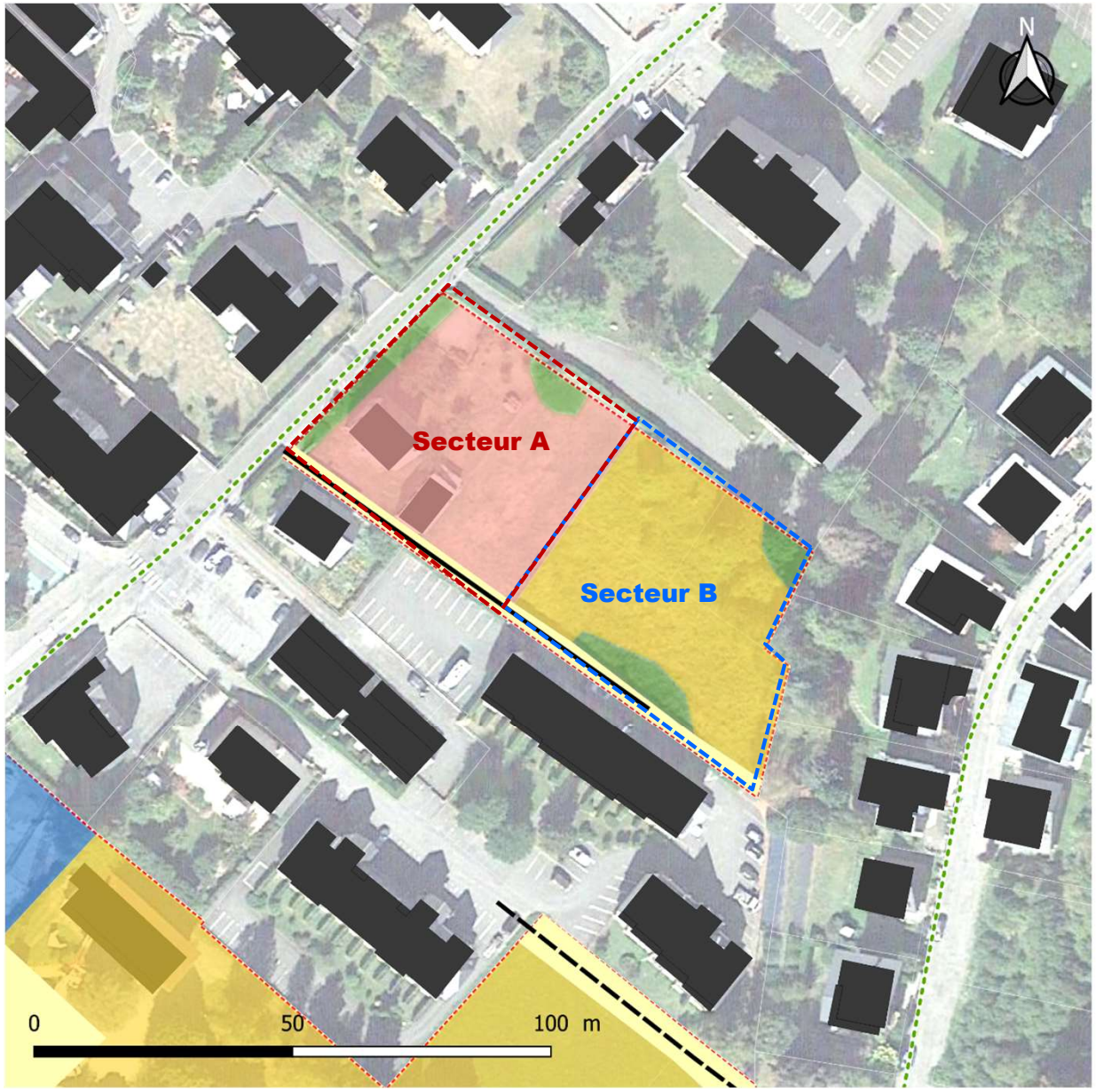
Toute construction qui doit être alimentée en électricité le sera dans des conditions répondant à ses besoins.

Les réseaux et branchement seront idéalement réalisés en souterrain. En cas d'impossibilité, les câbles seront scellés ou encastrés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

SAINT-LARY-SOULAN

CITADIA evenseil ECOTONE recherche et environnement SOliHA SOLIDAIRES POUR L'HABITAT

SAINT-LARY-SOULAN – « Secteur Rue des Fougères »



Saint-Lary-Soulan
LARY1 "Secteur Rue des Fougères"

Légende

Périmètre d'OAP

Eléments surfaciques

Secteur à dominante d'habitat collectif, densité faible

Secteur à dominante d'habitat individuel, densité faible

Espace public et partagé végétal

Espace public et partagé minéral

Source: DGFIP 2018
Réalisation Citadia Conseil, le 02.07.2019

SAINT-LARY-SOULAN – « Secteur Rue des Fougères »

2/ ELEMENTS DE PROGRAMMATION

A. MIXITE FONCTIONNELLE

Le secteur « Rue des Fougères » est situé au sud du centre-bourg, à proximité du camping municipal. Il est desservi uniquement par la rue des Fougères. Il couvre une superficie d'environ 4 400m².

INTERDICTIONS	LIMITATIONS
Les destinations et sous-destinations suivantes **INTERDITES** sont décrites ci-dessous:	Les destinations et sous-destinations suivantes **AUTORISÉES SOUS CONDITIONS** sont décrites ci-dessous :
▪ Commerces ▪ Cinéma ▪ Industries et entrepôts ▪ Exploitation agricole et forestière ▪ Carrières et installations nécessaires à leur exploitation ainsi que les affouillements et exhaussements de sol ▪ Terrains de campings, parcs résidentiels de loisirs et villages de vacances classés en hébergement léger ▪ Parcs d'attraction ouverts au public, golfs et terrains aménagés pour la pratique de sport ou loisirs motorisés ▪ Dépôts de véhicules, garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles, stationnement isolé de caravanes	▪ Les constructions et bâtiments liés à l'artisanat d'une surface plancher maximale de 300 m² sous réserve de l'application de la législation sur les installations classéess et à condition qu'ils n'entraînent pour le voisinage aucune insalubrité, ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens. ▪ Les constructions et bâtiments liés à l'activité urbaine de la zone sont autorisées sous réserve qu'il n'en résulte pas pour le voisinage des dangers et des nuisances incompatibles avec l'habitat et que l'aspect des bâtiments soit compatible avec le cadre bâti existant.

B. ECHEANCIER D'OUVERTURE A L'URBANISATION

	SECTEUR « Rue des Fougères »	
	Secteur A	**Secteur B**
1/ Echéancier	Selon le schéma précédent, l'ouverture à l'urbanisation se fera respectera la chronologie suivante : *1/ Ouverture à l'urbanisation de 50% du secteur A (logements collectifs)* *2/ Ouverture à l'urbanisation du secteur B (individuel groupé)* *3/ Ouverture à l'urbanisation du secteur A restant*	
2/ Modalités d'ouverture à l'urbanisation	Le secteur sera aménagé sous la forme d'une opération d'aménagement d'ensemble pour assurer la cohérence dans l'aménagement de la zone, respectant le maillage des voiries défini sur le plan précédent, ainsi que les cheminements piétons.	
3/ Programmation		
Forme urbaine	Habitat individuel groupé Habitat collectif	
Nbre de lgts	15 à 30	4 à 7
Densité nette	30 à 50 logts/ha	20 à 36 logts/ha

- Il est attendu 19 à 37 logements à l'échelle des deux secteurs. La densité moyenne s'apprécie à l'échelle globale des secteurs.

- **La moitié ouest du secteur (secteur A),** sur une superficie d'environ 2 000m², sera destinée à accueillir des logements collectifs, pour de l'habitat permanent ou à destination touristique.

- **La moitié est du secteur (secteur B),** sur une superficie d'environ 2 000 m², sera destinée à accueillir des logements de type « individuel groupé » pour de l'habitat permanent. Ce type d'habitat se traduire par des logements de taille modeste (100 à 150m²) implantés sur des parcelles de faible superficie (300 à 500 m²). Ces logements pourront être mitoyens.

C. MIXITE SOCIALE

Non règlementé

3/ QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

A. PRINCIPES D'INSERTION DANS LE TISSU ENVIRONNANT ET ORGANISATION DES CONSTRUCTIONS

Traitement des espaces partagés

- De manière générale, il conviendra de porter une réflexion sur le traitement paysager du périmètre de l'OAP.
- Les espaces partagés sont limités à la voirie et à une bande paysagère gérant l'interface entre l'opération et son environnement (espace agricole et résidentiel). Le caractère végétal de ces espaces sera donc privilégié.
- Les vues sur le grand paysage seront préservées et maximum, les espace publics seront conçus pour mettre en valeur les perspectives.
- Dans le cas d'opération d'ensemble, les espaces libres communs seront plantés et aménagés éventuellement en aires de jeux. Leur superficie sera adaptée à l'importance de l'opération et à leur situation par rapport aux espaces publics existants.
- Dans le secteur B, les fonds de parcelle seront aménagés pour des jardins ou des espaces verts.
- Un espace vert sera aménagé le long de la rue des Fougères sur une largeur d'environ 5 à 6 mètres de façon à respecter le caractère paysager du secteur.

Volumétrie et implantation des constructions

Hauteur des constructions :

- La hauteur maximale des constructions, mesurée à partir du point médian du terrain naturel d'assiette de la construction, ne pourra excéder 9m à l'égout et 13m au faitage.

Adaptation au sol :

- Une attention particulière sera apportée à l'adaptation de la construction à la pente (cf. référentiel).

Implantation des constructions :

- L'implantation des constructions sera travaillée pour permettre la création de logements économes en énergie. Les orientations au sud seront privilégiées.

- Les constructions doivent être implantées :
  - soit à l'alignement des voies publiques ou privés et des constructions limitrophes si celles-ci présentent un retrait inférieur au métrage indiqué par rapport à la voie publique ou privée ou l'emprise publique;
  - soit avec un recul minimum de 5m depuis l'emprise de la voie publique ou privée.

- En bordure de l'emprise publique des voies piétonnes et cycles, le recul est de 3m minimum.

- La distance entre deux constructions non contigües sur un même terrain doit être au moins égale à 4m. Des dispositions différentes peuvent être autorisées dans le cas d'aménagement ou d'extension de constructions existantes.

- Les constructions pourront être implantées à une distance (L) au moins égale à la moitié de la hauteur (H) mesurée du sol existant à l'égout de la façade faisant face à cette limite, sans être inférieure à 3m : L ≥ H/2 et L ≥ 3m.

- L'implantation sur la limite n'est autorisé que pour les constructions dont la façade implantée en limite séparative ne dépassent pas 3m de hauteur mesurée à l'égout du toit.

Ces règles générales d'implantation ne concerne pas :
- Les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- Les projets d'extension et de surélévation, les constructions de second rang , ainsi que les parcelles dites en drapeau,
- Les constructions situés le long d'un espace vert ou d'un cheminement piéton,
- Les annexes qui peuvent s'implanter à l'arrière de la construction principale sans référence à l'alignement.

Sous réserve de justifications techniques, architecturales ou d'intégration dans le site, des implantations autres pourront être autorisées dans les cas suivants:
- Pour la préservation ou la restauration d'un élément ou d'un ensemble du patrimoine bâti
- Pour la préservation d'une perspective paysagère repérée au schéma d'aménagement
- En raison d'une configuration atypique ou complexe du terrain (parcelles en angle, parcelles en cœur d'îlot, terrains à fort dénivelé, etc…),
- Pour la préservation ou la restauration d'un espace boisé, d'un alignement d'arbres, d'un élément ou d'un ensemble végétal remarquable
- Pour prendre en compte le passage de réseaux et/ou canalisations traversant la parcelle

B. PRINCIPES DE QUALITE ARCHITECTURALE

Les caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère de tous les projets situés sur ce secteur sont déterminées dans le chapitre « ZONE URBAINE : ARTICLE 2.2. QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE DES ESPACES BÂTIS » du règlement écrit, selon le niveau de sensibilité défini pour le secteur et reporté sur le règlement graphique des zones à urbaniser (partie règlementaire du PLUi).

C. PRINCIPES PATRIMONIAUX ET PAYSAGERS

- Les espaces extérieurs et des accès aux logements devront être traités de façon qualitative, en veillant à garantir une cohérence globale à l'échelle de l'opération (les espaces libres de constructions seront maintenus le plus possible en espaces végétalisés).
- Les voies de dessertes locales seront idéalement végétalisées pour valoriser le cadre de vie du quartier.
- Sur les parcelles en limite avec l'espace agricole, des plantations denses et diversifiées formant une haie bocagère, devront être réalisées, afin de composer un écrin végétal entre la zone bâtie et la zone agricole.
- L'orientation des linéaires de voiries devra en tenir compte.
- Une attention particulière sera portée sur l'intégration paysagère des constructibles qui seront perceptibles depuis la route en entrée de village.

- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

- Pour les collectifs, le constructeur devra obligatoirement réaliser un espace vert sur une surface qui ne pourra être inférieure à 20% de la surface de l'unité foncière de départ. Des plantations devront être réalisées à raison d'un arbre pour 2 places de stationnement.

- *Eléments de paysage identifiés en application de l'article L.123-1-7 du Code de l'Urbanisme* : Les éléments de paysage identifiés (groupements d'arbre) repérés aux documents graphiques devront préservés.
- *Les espaces boisés classés* figurant aux documents graphiques sont soumis aux dispositions des articles L.130-1 et suivants, R.130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

4/ QUALITE ENVIRONNEMENTALE ET PREVENTION DES RISQUES

A. CONTINUITES ECOLOGIQUES (RESERVOIRS ET CORRIDORS)

- Non concerné

B. GESTION DES EAUX PLUVIALES

- Les eaux pluviales générées par l'opération seront gérées dans le cadre de l'aménagement de la zone.

C. GESTION DES RISQUES ET DES NUISANCES

- Pas de contrainte particulière

D. ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

- Les nouvelles constructions devront prendre en compte les règlementations thermiques en vigueur pour assurer un confort d'habiter. Les logements veilleront à intégrer un espace de vie extérieur (terrasse, jardin, …), exposé à l'Est, au Sud ou à l'Ouest.
- L'éclairage public, au sein de l'opération, n'est pas obligatoire. S'il est prévu, il devra être conçu pour limiter la consommation énergétique. L'installation devra permettre à la fois un changement d'intensité à certaines heures et la possibilité de « couper » un candélabre sur deux.

5/ ORGANISATIONS DES DEPLACEMENTS

A. DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES (Y COMPRIS MODES DOUX)

- Une voirie ainsi qu'un cheminement piéton devront être réalisés en cohérence avec le schéma d'aménagement.

- La création d'une voie perpendiculaire à la rue des Fougères et desservant le secteur par le nord avec un aménagement spécifique afin de sécuriser les sorties de véhicules sur la rue des Fougères.

- Une connexion piétonne devra être créée entre l'opération réalisée et le reste du village.

B. BESOINS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, selon leur destination/sous-destination ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés.
- La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule y compris les accès dans le cas de garages collectifs ou d'aires de stationnement est de 25m² par place.
- Le nombre minimal d'emplacement à réaliser doit correspondre aux normes définies ci après (le nombre minimal de places est arrondi à l'unité supérieure).

- Chaque logement individuel aura une place de stationnement au minimum ou un garage.

- La moitié est du secteur A accueillera des places de stationnement sur la base d'un ratio d'une place de stationnement au minimum par 50m² de surface de plancher.

6/ RESEAUX

A. EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes, ou à défaut, à toute autre installation d'approvisionnement en eau potable dans les conditions des règles de salubrité en vigueur.

B. ASSAINISSEMENT

Eaux usées

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les milieux naturels et notamment dans les rivières, fossés, égouts d'eaux pluviales ou tout autre milieu récepteur est interdite. Toute construction ou installation devra être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe. En l'absence d'un réseau collectif, les constructions ou installations devront être équipées d'un système d'assainissement autonome conforme aux normes en vigueur. Il doit être conçu de façon à assurer son raccordement au futur réseau collectif lorsque celui-ci n'est pas encore réalisé.

Eaux pluviales

Les eaux pluviales générées par l'opération seront gérées dans le cadre de l'aménagement de la zone.

Les aménagements réalisés sur le terrain devront permettre l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales. En cas d'absence du réseau collectif ou de réseau sous-dimensionné, les eaux pluviales seront collectées sur le terrain d'assiette du projet et leur rejet dans le réseau (canalisation ou fossé) sera différé au maximum pour limiter les risques de crues en aval.

Le rejet d'eaux autres que pluviales dans le réseau public devra faire l'objet d'une autorisation par la collectivité (à laquelle appartiennent les ouvrages) qui pourra exiger des prétraitements.

C. ELECTRICITE ET TELECOMMUNICATIONS

Toute construction qui doit être alimentée en électricité le sera dans des conditions répondant à ses besoins.

Les réseaux et branchement seront idéalement réalisés en souterrain. En cas d'impossibilité, les câbles seront scellés ou encastrés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

SAINT-LARY-SOULAN – « Secteur La Lanne »

Saint-Lary-Soulan
LARY2 "Secteur La Lanne"

Légende

Périmètre d'OAP

Eléments ponctuels

- Aire de retournement

Eléments linéaires

- Voie de desserte locale
- Réseau de promenades et modes doux
- Voie de desserte locale à long terme

Eléments surfaciques

- Secteur à dominante d'habitat collectif, densité faible
- Secteur à dominante d'habitat individuel, densité faible
- Secteur d'équipements
- Espace public et partagé végétal
- Espace public et partagé minéral
- Espace de nature à créer ou à préserver

Source: DGFIP 2018
Réalisation Citadia Conseil, le 11.07.2019

2/ ELEMENTS DE PROGRAMMATION

A. MIXITE FONCTIONNELLE

Le secteur La Lanne est situé sud-est du centre-bourg, à l'emplacement actuel du camping municipal. Il est desservi sur sa partie nord par la rue des Fougères, au sud par la rue des Isards. Il couvre une superficie d'environ 20 000 m².

INTERDICTIONS	LIMITATIONS
Les destinations et sous-destinations suivantes **INTERDITES** sont décrites ci-dessous:	Les destinations et sous-destinations suivantes **AUTORISÉES SOUS CONDITIONS** sont décrites ci-dessous :
▪ Commerces ▪ Cinéma ▪ Industries et entrepôts ▪ Exploitation agricole et forestière ▪ Carrières et installations nécessaires à leur exploitation ainsi que les affouillements et exhaussements de sol ▪ Terrains de campings, parcs résidentiels de loisirs et villages de vacances classés en hébergement léger ▪ Dépôts de véhicules, garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles, stationnement isolé de caravanes	▪ Les constructions et bâtiments liés à l'artisanat d'une surface plancher maximale de 200 m² sous réserve de l'application de la législation sur les installations classéess et à condition qu'ils n'entraînent pour le voisinage aucune insalubrité, ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens. ▪ Les constructions et bâtiments liés à l'activité urbaine de la zone sont autorisées sous réserve qu'il n'en résulte pas pour le voisinage des dangers et des nuisances incompatibles avec l'habitat et que l'aspect des bâtiments soit compatible avec le cadre bâti existant.

B. ECHEANCIER D'OUVERTURE A L'URBANISATION

	SECTEUR « La Lanne »
1/ Echéancier	Une ouverture à l'urbanisation du secteur à court terme, à partir de l'approbation du PLU intercommunal.
2/ Modalités d'ouverture à l'urbanisation	Les secteur seront aménagés sous la forme d'une opération d'aménagement d'ensemble pour assurer la cohérence dans l'aménagement de la zone.
3/ Programmation	
Forme urbaine	Principalement de l'habitat individuel groupé et de l'habitat individuel
Nbre de lgts	67 à 100
Densité nette	59 à 71 logts/ha

- Il est attendu 67 à 100 logements à l'échelle du secteur, soit une densité moyenne de l'ordre 59 à 71 logements par hectare. Cette densité moyenne s'apprécie à l'échelle globale des secteurs.

- La commune souhaite que ce secteur accueille essentiellement de l'habitat permanent. Le secteur sera ainsi aménagé en privilégiant les typologies d'habitat suivantes:
  - **Habitat individuel groupé** : ce type d'habitat se traduira par des logements de taille modeste (100 à 150 m²) implantés sur des parcelles de faible superficie (300 à 500 m²). Ces logements pourront être mitoyens.
  - **Habitat adapté accessible à tous** (personnes à mobilité réduite, personnes âgées, séniors…), sous la forme d'habitat individuel ou collectif. Dans le cadre de l'aménagement, une partie des logements devra être destinée à accueillir des personnes à mobilité réduite et/ou des personnes âgées. Ces logements auront pour objectif de permettre le maintien de l'autonomie et d'améliorer la sécurité par l'aménagement de l'espace, des installations, de l'accessibilité au logement. Il s'agira de compenser les handicaps, notamment ceux liés à l'âge, tels que la baisse de la vue, de l'ouïe, ou la diminution des capacités physiques, par des aménagements spécifiques.

C. MIXITE SOCIALE

Il est attendu 4 864,4 m² en accession sociale sur la zone.

3/ QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

A. PRINCIPES D'INSERTION DANS LE TISSU ENVIRONNANT ET ORGANISATION DES CONSTRUCTIONS

Traitement des espaces partagés

- De manière générale, il conviendra de porter une réflexion sur le traitement paysager du périmètre de l'OAP.
- Les espaces partagés sont limités à la voirie et à une bande paysagère gérant l'interface entre l'opération et son environnement (espace agricole et résidentiel). Le caractère végétal de ces espaces sera donc privilégié.
- Les vues sur le grand paysage seront préservées et maximum, les espace publics seront conçus pour mettre en valeur les perspectives.
- Dans le cas d'opération d'ensemble, les espaces libres communs seront plantés et aménagés éventuellement en aires de jeux. Leur superficie sera adaptée à l'importance de l'opération et à leur situation par rapport aux espaces publics existants.

- Les fonds de parcelle seront aménagés pour des jardins ou des espaces verts.

- Un espace végétalisé est prévu dans le prolongement du parking existant afin de maintenir un espace de respiration.

Volumétrie et implantation des constructions

Hauteur des constructions :

- La hauteur maximale des constructions, mesurée à partir du point médian du terrain naturel d'assiette de la construction, ne pourra excéder 9 m à l'égout et 13 m au faitage.

Adaptation au sol :

- Une attention particulière sera apportée à l'adaptation de la construction à la pente (cf. référentiel).

Implantation des constructions :

- L'implantation des constructions sera travaillée pour permettre la création de logements économes en énergie. Les orientations au sud seront privilégiées.

- Les constructions doivent être implantées :
  - soit à l'alignement des voies publiques ou privés et des constructions limitrophes si celles-ci présentent un retrait inférieur au métrage indiqué par rapport à la voie publique ou privée ou l'emprise publique;
  - soit avec un recul minimum de 3m par rapport à l'emprise publique ou la voie publique ou privée, à créer ou à modifier,

- En bordure de l'emprise publique des voies piétonnes et cycles, le recul est de 3m minimum.

- Les constructions pourront être implantées à une distance (L) au moins égale à la moitié de la hauteur (H) mesurée du sol existant à l'égout de la façade faisant face à cette limite, sans être inférieure à 3m : L ≥ H/2 et L ≥ 3m.

- L'implantation sur la limite n'est autorisé que pour les constructions dont la façade implantée en limite séparative ne dépassent pas 3m de hauteur mesurée à l'égout du toit.

Ces règles générales d'implantation ne concerne pas :
- Les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- Les projets d'extension et de surélévation, les constructions de second rang , ainsi que les parcelles dites en drapeau,
- Les constructions situés le long d'un espace vert ou d'un cheminement piéton,
- Les annexes qui peuvent s'implanter à l'arrière de la construction principale sans référence à l'alignement.

Sous réserve de justifications techniques, architecturales ou d'intégration dans le site, des implantations autres pourront être autorisées dans les cas suivants:
- Pour la préservation ou la restauration d'un élément ou d'un ensemble du patrimoine bâti
- Pour la préservation d'une perspective paysagère repérée au schéma d'aménagement
- En raison d'une configuration atypique ou complexe du terrain (parcelles en angle, parcelles en cœur d'îlot, terrains à fort dénivelé, etc…),
- Pour la préservation ou la restauration d'un espace boisé, d'un alignement d'arbres, d'un élément ou d'un ensemble végétal remarquable
- Pour prendre en compte le passage de réseaux et/ou canalisations traversant la parcelle

B. PRINCIPES DE QUALITE ARCHITECTURALE

Les caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère de tous les projets situés sur ce secteur sont déterminées dans le chapitre « ZONE URBAINE : ARTICLE 2.2. QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE DES ESPACES BÂTIS » du règlement écrit, selon le niveau de sensibilité défini pour le secteur et reporté sur le règlement graphique des zones à urbaniser (partie règlementaire du PLUi).

C. PRINCIPES PATRIMONIAUX ET PAYSAGERS

- Les espaces extérieurs et des accès aux logements devront être traités de façon qualitative, en veillant à garantir une cohérence globale à l'échelle de l'opération (les espaces libres de constructions seront maintenus le plus possible en espaces végétalisés).
- Les voies de dessertes locales seront idéalement végétalisées pour valoriser le cadre de vie du quartier.
- Sur les parcelles en limite avec l'espace agricole, des plantations denses et diversifiées formant une haie bocagère, devront être réalisées, afin de composer un écrin végétal entre la zone bâtie et la zone agricole.
- L'orientation des linéaires de voiries devra en tenir compte.
- Une attention particulière sera portée sur l'intégration paysagère des constructibles qui seront perceptibles depuis la route en entrée de village.

- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

- Pour les collectifs, le constructeur devra obligatoirement réaliser un espace vert sur une surface qui ne pourra être inférieure à 20% de la surface de l'unité foncière de départ. Des plantations devront être réalisées à raison d'un arbre pour 2 places de stationnement.

- *Eléments de paysage identifiés en application de l'article L.123-1-7 du Code de l'Urbanisme* : Les éléments de paysage identifiés (groupements d'arbre) repérés aux documents graphiques devront préservés.
- *Les espaces boisés classés* figurant aux documents graphiques sont soumis aux dispositions des articles L.130-1 et suivants, R.130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

4/ QUALITE ENVIRONNEMENTALE ET PREVENTION DES RISQUES

A. CONTINUITES ECOLOGIQUES (RESERVOIRS ET CORRIDORS)

- Non concerné

B. GESTION DES EAUX PLUVIALES

- Les eaux pluviales générées par l'opération seront gérées dans le cadre de l'aménagement de la zone.
- L'aménagement devra prendre en compte la gestion des eaux pluviales issues des coteaux situés au sud du secteur.

C. GESTION DES RISQUES ET DES NUISANCES

- Pas de contrainte particulière

D. ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

- Les nouvelles constructions devront prendre en compte les règlementations thermiques en vigueur pour assurer un confort d'habiter. Les logements veilleront à intégrer un espace de vie extérieur (terrasse, jardin, …), exposé à l'Est, au Sud ou à l'Ouest.
- L'éclairage public, au sein de l'opération, n'est pas obligatoire. S'il est prévu, il devra être conçu pour limiter la consommation énergétique. L'installation devra permettre à la fois un changement d'intensité à certaines heures et la possibilité de « couper » un candélabre sur deux.

5/ ORGANISATIONS DES DEPLACEMENTS

A. DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES (Y COMPRIS MODES DOUX)

- Une voirie ainsi qu'un cheminement piéton devront être réalisés en cohérence avec le schéma d'aménagement.

- Un maillage de voiries ainsi que des cheminements piétons devra être réalisé en cohérence avec le schéma d'aménagement ci-dessus afin d'assurer un bouclage de l'ensemble des zones et éviter la création d'impasse. Cela permettra de créer une jonction entre la rue des Fougères et des Isards.

B. BESOINS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, selon leur destination/sous-destination ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés.
- La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule y compris les accès dans le cas de garages collectifs ou d'aires de stationnement est de 25m² par place.
- Le nombre minimal d'emplacement à réaliser doit correspondre aux normes définies ci après (le nombre minimal de places est arrondi à l'unité supérieure).

- Chaque logement individuel aura une place de stationnement au minimum ou un garage.

6/ RESEAUX

A. EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes, ou à défaut, à toute autre installation d'approvisionnement en eau potable dans les conditions des règles de salubrité en vigueur.

B. ASSAINISSEMENT

Eaux usées

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les milieux naturels et notamment dans les rivières, fossés, égouts d'eaux pluviales ou tout autre milieu récepteur est interdite. Toute construction ou installation devra être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe. En l'absence d'un réseau collectif, les constructions ou installations devront être équipées d'un système d'assainissement autonome conforme aux normes en vigueur. Il doit être conçu de façon à assurer son raccordement au futur réseau collectif lorsque celui-ci n'est pas encore réalisé.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain devront permettre l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales. En cas d'absence du réseau collectif ou de réseau sous-dimensionné, les eaux pluviales seront collectées sur le terrain d'assiette du projet et leur rejet dans le réseau (canalisation ou fossé) sera différé au maximum pour limiter les risques de crues en aval.

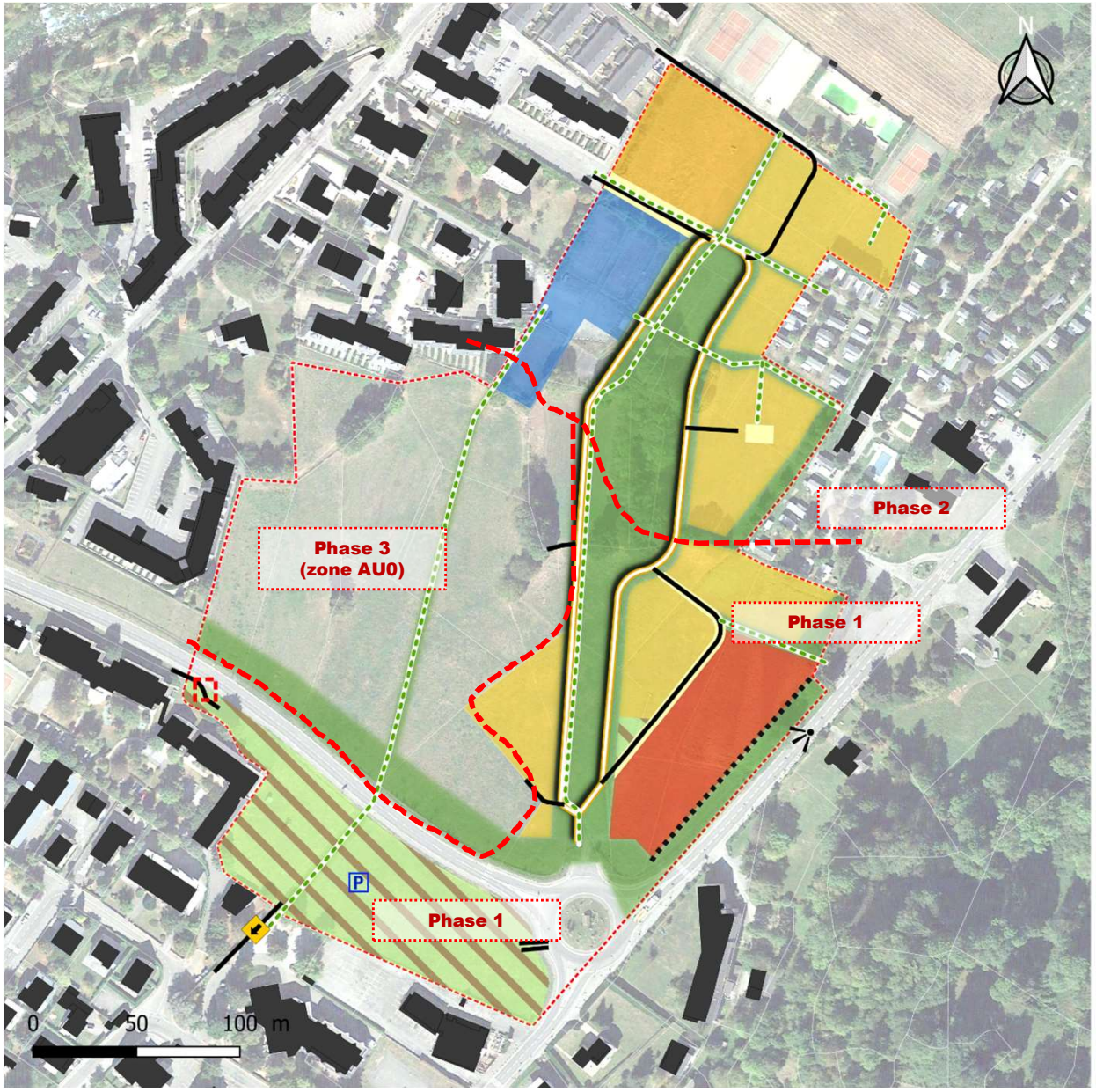
Le rejet d'eaux autres que pluviales dans le réseau public devra faire l'objet d'une autorisation par la collectivité (à laquelle appartiennent les ouvrages) qui pourra exiger des pré-traitements.

C. ELECTRICITE ET TELECOMMUNICATIONS

Toute construction qui doit être alimentée en électricité le sera dans des conditions répondant à ses besoins.

Les réseaux et branchement seront idéalement réalisés en souterrain. En cas d'impossibilité, les câbles seront scellés ou encastrés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

SAINT-LARY-SOULAN – « Val d'Autun »



Saint Lary Soulan
LARY3 "Val d'Autun"

Légende

Périmètre d'OAP

Eléments ponctuels
- Carrefour à créer
- Aire de stationnement public

Eléments linéaires
- Recul prescription Route classée
- Voie de desserte locale
- Voie de desserte locale
- Réseau de promenades et modes doux

Eléments surfaciques
- Secteur à dominante d'habitat collectif, densité moyenne
- Secteur à dominante d'habitat individuel, densité faible
- Secteur à dominante d'habitat individuel, densité moyenne
- Secteur d'équipements
- Espace public et partagé végétal
- Espace public et partagé minéral
- Espace public et partagé mixte

Source: DGFIP 2018
Réalisation Citadia Conseil, le 02.07.2019

2/ ELEMENTS DE PROGRAMMATION

A. MIXITE FONCTIONNELLE

Le secteur « entrée de bourg » est situé au nord du centre-bourg, de part et d'autre du carrefour giratoire et de la voie de contournement qui le relie à Vielle-Aure. Il couvre une superficie d'environ 80 000 m².

INTERDICTIONS	LIMITATIONS
Les destinations et sous-destinations suivantes **INTERDITES** sont décrites ci-dessous:	Les destinations et sous-destinations suivantes **AUTORISÉES SOUS CONDITIONS** sont décrites ci-dessous :
▪ Commerces ▪ Cinéma ▪ Industries et entrepôts ▪ Exploitation agricole et forestière ▪ Carrières et installations nécessaires à leur exploitation ainsi que les affouillements et exhaussements de sol ▪ Terrains de campings, parcs résidentiels de loisirs et villages de vacances classés en hébergement léger ▪ Dépôts de véhicules, garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles, stationnement isolé de caravanes	▪ Les constructions et bâtiments liés à l'artisanat d'une surface plancher maximale de 300 m² sous réserve de l'application de la législation sur les installations classées et à condition qu'ils n'entraînent pour le voisinage aucune insalubrité, ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens. ▪ Les constructions et bâtiments liés à l'activité urbaine de la zone sont autorisées sous réserve qu'il n'en résulte pas pour le voisinage des dangers et des nuisances incompatibles avec l'habitat et que l'aspect des bâtiments soit compatible avec le cadre bâti existant.

B. ECHEANCIER D'OUVERTURE A L'URBANISATION

	SECTEUR
1/ Echéancier	L'ouverture à l'urbanisation se fera en deux phases : • ***Phase 1 (4 ha)*** *: ouverture de l'urbanisation du sud de la zone, à court terme. Il s'agit d'accueillir en premier lieu des logements permanents, des activités de services et des logements touristiques.* • ***Phase 2 (4 ha)*** *: ouverture à l'urbanisation du nord de la zone, une fois la phase 1 finalisée. Il s'agit d'accueillir des logements touristiques, des logements permanents et les équipements publics ou collectifs.*
2/ Modalités d'ouverture à l'urbanisation	Les constructions sont autorisées au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par la présente OAP sous forme de permis d'aménager successifs.
3/ Programmation	
Forme urbaine	Habitat individuel pur Habitat individuel groupé Habitat collectif
Nbre de lgts	75 à 105
Densité nette	35 à 50 logements/ha

- Il est attendu 75 à 105 logements à l'échelle du secteur, soit une densité moyenne de l'ordre 35 à 50 logements par hectare. Cette densité moyenne s'apprécie à l'échelle globale des secteurs (des lots de plus petite taille et offrant un bâti plus resserré pourront être proposés).

▪ L'entrée du bourg accueille aujourd'hui plusieurs destinations : un camping, une zone artisanale, des commerces, des équipements sportifs et des logements, principalement touristiques.

- Au regard de la position stratégique de la zone concernée et des nombreuses destinations de secteurs aux alentours, la commune se fixe les objectifs suivants :
  - Aménager l'entrée de ville principale de Saint-Lary ;
  - Préserver le caractère paysager du secteur (vues ouvertes, arrière-plan), notamment afin de maintenir une vue panoramique et lointaine sur une physionomie groupée du bourg depuis la RD 929 ;
  - Aménager un secteur homogène tout en prenant en compte la voie de contournement qui coupe la zone en deux ;
  - Gérer l'interface avec les quartiers existants, notamment par la création de liaisons piétonnes et routières ;
  - Créer une logiques de rue sur la RD929 entre le carrefour giratoire à l'entrée du bourg et le carrefour giratoire qui dessert Vignec et Vielle-Aure ;

- Afin de répondre à ces objectifs, la commune souhaite accueillir sur ce secteur :
  - Des logements permanents (environ 30 à moyen terme puis 30 autres à long terme) ;
  - Des logements touristiques ;
  - Des équipements publics. Il s'agit notamment d'accueillir au sein de cette zone un parc de stationnement de type «parc-relais » afin de faciliter le stationnement en centre-ville, notamment en saison hivernale. La commune envisage également d'accueillir des ateliers municipaux ou communautaires.

C. MIXITE SOCIALE

Non règlementé

3/ QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

A. PRINCIPES D'INSERTION DANS LE TISSU ENVIRONNANT ET ORGANISATION DES CONSTRUCTIONS

Traitement des espaces partagés

- De manière générale, il conviendra de porter une réflexion sur le traitement paysager du périmètre de l'OAP.
- Les espaces partagés sont limités à la voirie et à une bande paysagère gérant l'interface entre l'opération et son environnement (espace agricole et résidentiel). Le caractère végétal de ces espaces sera donc privilégié.
- Les vues sur le grand paysage seront préservées et maximum, les espace publics seront conçus pour mettre en valeur les perspectives.
- Dans le cas d'opération d'ensemble, les espaces libres communs seront plantés et aménagés éventuellement en aires de jeux. Leur superficie sera adaptée à l'importance de l'opération et à leur situation par rapport aux espaces publics existants.

- Des aménagements paysagers permettront de valoriser l'entrée de ville et l'interface avec les axes routiers.

Volumétrie et implantation des constructions

Hauteur des constructions :

- La hauteur maximale des constructions à partir du terrain naturel ne pourra excéder 9m à l'égout ou à la sablière et 16m au faitage (R+1+ combles aménageables).
- Les terrains en pente sont divisés en sections nivelées de 20m, dans le sens de la pente et la cote au milieu de la section est à prendre en compte pour l'application de cette disposition.

Adaptation au sol :

- Une attention particulière sera apportée à l'adaptation de la construction à la pente (cf. référentiel).

Implantation des constructions :

- L'implantation des constructions sera travaillée pour permettre la création de logements économes en énergie. Les orientations au sud seront privilégiées.

- Les constructions doivent être implantées :
  - soit à l'alignement des voies publiques ou privés;
  - Soit avec un recul minimum de 5m depuis l'emprise de la voie publique ou privée.
- En bordure de l'emprise publique des voies piétonnes et cycles, le recul est de 3m minimum.

- La distance entre deux constructions non contigües sur un même terrain doit être au moins égale à 4m. Des dispositions différentes peuvent être autorisées dans le cas d'aménagement ou d'extension de constructions existantes.

- Les constructions pourront être implantées à une distance (L) au moins égale à la moitié de la hauteur (H) mesurée du sol existant à l'égout de la façade faisant face à cette limite, sans être inférieure à 3m : L ≥ H/2 et
  L ≥ 3m.
  L'implantation sur la limite n'est autorisé que pour les constructions dont la façade implantée en limite séparative ne dépassent pas 3m de hauteur mesurée à l'égout du toit.

- Les matériaux prévus pour être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) ne peuvent être utilisés à nus et devront être recouverts sans délais.
- Les ouvrages techniques des constructions (groupes extérieurs de chauffage, climatisation, ...) ne devront pas, sauf impossibilité technique, être perceptibles depuis les voies et espaces publiques.
- Tout projet devra garantir la recherche d'une certaine unité de style, de forme, de volume, de proportions, de matériaux.

C. PRINCIPES PATRIMONIAUX ET PAYSAGERS

- Les espaces extérieurs et des accès aux logements devront être traités de façon qualitative, en veillant à garantir une cohérence globale à l'échelle de l'opération (les espaces libres de constructions seront maintenus le plus possible en espaces végétalisés).
- Les voies de dessertes locales seront idéalement végétalisées pour valoriser le cadre de vie du quartier.
- Sur les parcelles en limite avec l'espace agricole, des plantations denses et diversifiées formant une haie bocagère, devront être réalisées, afin de composer un écrin végétal entre la zone bâtie et la zone agricole.
- L'orientation des linéaires de voiries devra en tenir compte.
- Une attention particulière sera portée sur l'intégration paysagère des constructibles qui seront perceptibles depuis la route en entrée de village.

- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
- Pour les collectifs, le constructeur devra obligatoirement réaliser un espace vert sur une surface qui ne pourra être inférieure à 20% de la surface de l'unité foncière de départ. Des plantations devront être réalisées à raison d'un arbre pour 2 places de stationnement.

- *Eléments de paysage identifiés en application de l'article L.123-1-7 du Code de l'Urbanisme* : Les éléments de paysage identifiés (groupements d'arbre) repérés aux documents graphiques devront préservés.
- *Les espaces boisés classés* figurant aux documents graphiques sont soumis aux dispositions des articles L.130-1 et suivants, R.130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Ces règles générales d'implantation ne concerne pas :

- Les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- Les projets d'extension et de surélévation, les constructions de second rang , ainsi que les parcelles dites en drapeau,
- Les constructions situés le long d'un espace vert ou d'un cheminement piéton,
- Les annexes qui peuvent s'implanter à l'arrière de la construction principale sans référence à l'alignement.

Sous réserve de justifications techniques, architecturales ou d'intégration dans le site, des implantations autres pourront être autorisées dans les cas suivants:

- Pour la préservation ou la restauration d'un élément ou d'un ensemble du patrimoine bâti
- Pour la préservation d'une perspective paysagère repérée au schéma d'aménagement
- En raison d'une configuration atypique ou complexe du terrain (parcelles en angle, parcelles en cœur d'îlot, terrains à fort dénivelé, etc…),
- Pour la préservation ou la restauration d'un espace boisé, d'un alignement d'arbres, d'un élément ou d'un ensemble végétal remarquable
- Pour prendre en compte le passage de réseaux et/ou canalisations traversant la parcelle

B. PRINCIPES DE QUALITE ARCHITECTURALE

Les caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère de tous les projets situés sur ce secteur sont déterminées dans le chapitre « ZONE URBAINE : ARTICLE 2.2. QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE DES ESPACES BÂTIS » du règlement écrit, selon le niveau de sensibilité défini pour le secteur et reporté sur le règlement graphique des zones à urbaniser (partie règlementaire du PLUi).

4/ QUALITE ENVIRONNEMENTALE ET PREVENTION DES RISQUES

A. CONTINUITES ECOLOGIQUES (RESERVOIRS ET CORRIDORS)

- Non concerné

B. GESTION DES EAUX PLUVIALES

- Les eaux pluviales générées par l'opération seront gérées dans le cadre de l'aménagement de la zone.

C. GESTION DES RISQUES ET DES NUISANCES

- Pas de contrainte particulière

D. ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

- Les nouvelles constructions devront prendre en compte les règlementations thermiques en vigueur pour assurer un confort d'habiter. Les logements veilleront à intégrer un espace de vie extérieur (terrasse, jardin, …), exposé à l'Est, au Sud ou à l'Ouest.
- L'éclairage public, au sein de l'opération, n'est pas obligatoire. S'il est prévu, il devra être conçu pour limiter la consommation énergétique. L'installation devra permettre à la fois un changement d'intensité à certaines heures et la possibilité de « couper » un candélabre sur deux.

5/ ORGANISATIONS DES DEPLACEMENTS

A. DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES (Y COMPRIS MODES DOUX)

- Un maillage des voiries ainsi que des cheminements piétons devront être réalisés en cohérence avec le carrefour giratoire existant à l'entrée du bourg afin d'assurer un bouclage de l'ensemble de la zone et éviter la création d'impasse.

- Une voirie traversant la zone devra relier Vielle-Aure.

- Des cheminements piétons seront créés afin de faire la liaison avec les quartiers existants sur la commune et les communes voisines.

B. BESOINS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, selon leur destination/sous-destination ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés.
- La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule y compris les accès dans le cas de garages collectifs ou d'aires de stationnement est une place par 50 m² + une place visiteur pour deux appartements.
- Le nombre minimal d'emplacement à réaliser doit correspondre aux normes définies ci après (le nombre minimal de places est arrondi à l'unité supérieure).

- Chaque logement individuel aura une place de stationnement au minimum ou un garage.

6/ RESEAUX

A. EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes, ou à défaut, à toute autre installation d'approvisionnement en eau potable dans les conditions des règles de salubrité en vigueur.

B. ASSAINISSEMENT

Eaux usées

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les milieux naturels et notamment dans les rivières, fossés, égouts d'eaux pluviales ou tout autre milieu récepteur est interdite. Toute construction ou installation devra être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe. En l'absence d'un réseau collectif, les constructions ou installations devront être équipées d'un système d'assainissement autonome conforme aux normes en vigueur. Il doit être conçu de façon à assurer son raccordement au futur réseau collectif lorsque celui-ci n'est pas encore réalisé.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain devront permettre l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales. En cas d'absence du réseau collectif ou de réseau sous-dimensionné, les eaux pluviales seront collectées sur le terrain d'assiette du projet et leur rejet dans le réseau (canalisation ou fossé) sera différé au maximum pour limiter les risques de crues en aval.

Le rejet d'eaux autres que pluviales dans le réseau public devra faire l'objet d'une autorisation par la collectivité (à laquelle appartiennent les ouvrages) qui pourra exiger des prétraitements.

C. ELECTRICITE ET TELECOMMUNICATIONS

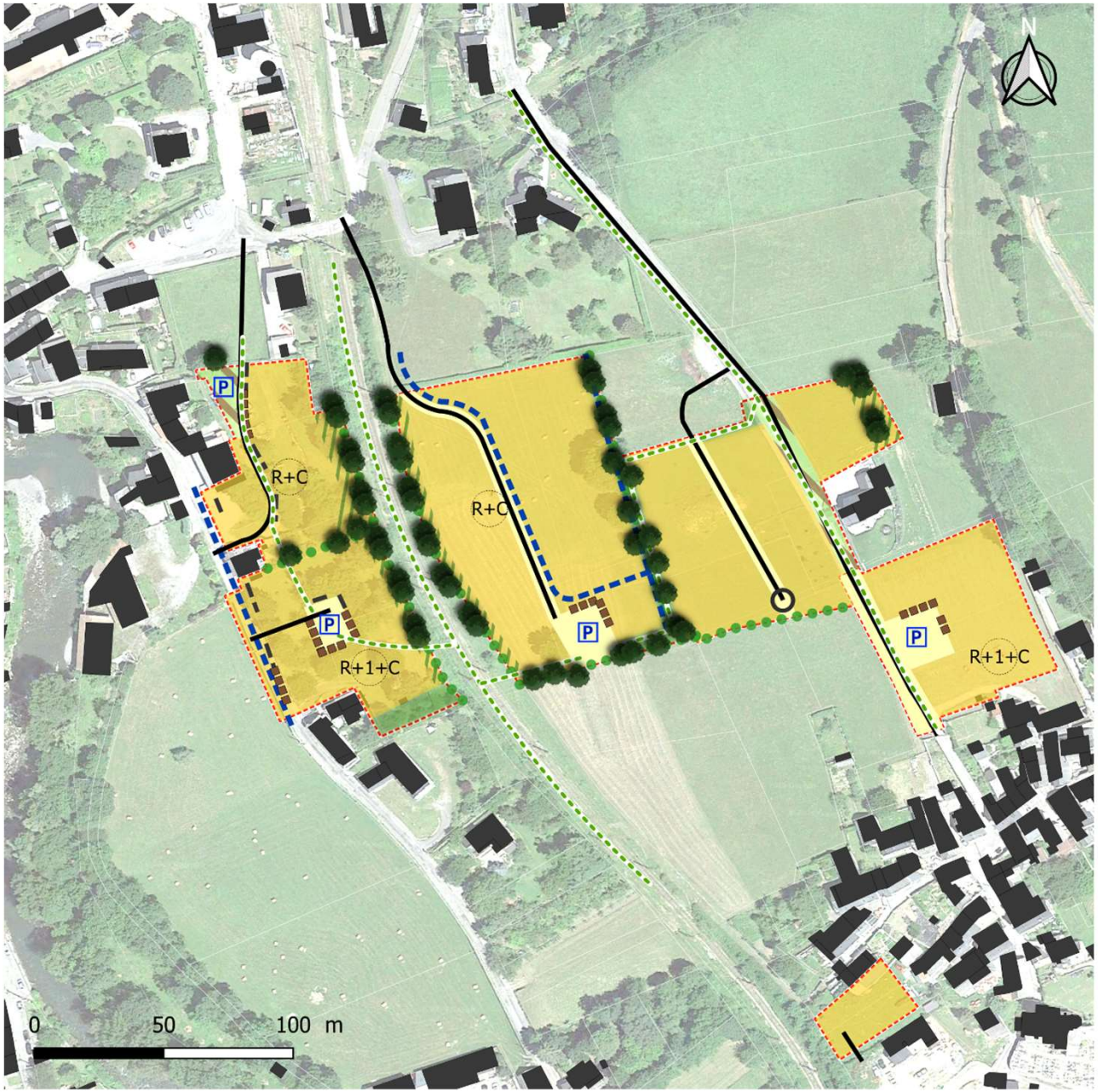
Toute construction qui doit être alimentée en électricité le sera dans des conditions répondant à ses besoins.

Les réseaux et branchement seront idéalement réalisés en souterrain. En cas d'impossibilité, les câbles seront scellés ou encastrés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

SARRANCOLIN

CITADIA evenseil ECOTONE recherche et environnement SOliHA SOLIDAIRES POUR L'HABITAT

SARRANCOLIN – « Village »



Sarrancolin
SAR1 "Village"

Légende

Périmètre d'OAP

Eléments ponctuels

- Hauteur indicative des bâtiments
- Aire de retournement
- Aire de stationnement public
- Elément végétal à préserver
- Eléments végétaux à implanter ou à préserver

Eléments linéaires

- Front bâti
- Haies et espaces de transition paysagère à créer
- Aménagement en pierre (muret, clôtures, soubassement...) à créer ou à préserver
- Création d'ouvrages hydrauliques (noue)
- Voie de desserte locale
- Réseau de promenades et modes doux
- Réseau de promenades et modes doux

Eléments surfaciques

- Secteur à dominante d'habitat individuel, densité faible
- Espace public et partagé végétal
- Espace public et partagé minéral
- Espace public et partagé mixte
- Espace à végétaliser

Source: DGFIP 2018
Réalisation Citadia Conseil, le 02.07.2019

2/ ELEMENTS DE PROGRAMMATION

A. MIXITE FONCTIONNELLE

- Le secteur est à vocation mixte à dominante résidentielle et accueillera préférentiellement des constructions à usage de logement. Il s'agit de conforter un espace à vocation résidentielle, en lien avec le coeur de village.
- Les constructions à usage économique ne sont autorisées que si elles sont cohérentes et compatibles avec la vocation résidentielle (commerces, services de proximité, …)

B. ECHEANCIER D'OUVERTURE A L'URBANISATION

	SECTEUR
1/ Echéancier	L'échéancier prévisionnel permet une ouverture à l'urbanisation du secteur à court terme, à partir de l'approbation du PLU intercommunal.
2/ Modalités d'ouverture à l'urbanisation	L'urbanisation du secteur est autorisé au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes nécessaires à la zone.
3/ Programmation	
Forme urbaine	Habitat individuel pur de faible densité
Nbre de lgts	25 à 30
Densité nette	7 à 10

- Il est attendu 25 à 30 logements sur le secteur, soit une densité moyenne de l'ordre de 7 à 10 logements par hectare. Cette densité moyenne s'apprécie à l'échelle globale du secteur (des lots de plus petite taille et offrant un bâti plus resserré pourront être proposés).
- Un habitat individuel est préférentiellement attendu en lien avec le schéma d'aménagement. Néanmoins, cela n'interdit pas ponctuellement de l'habitat individuel groupé.

C. MIXITE SOCIALE

Non règlementé

QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

A. PRINCIPES D'INSERTION DANS LE TISSU ENVIRONNANT ET ORGANISATION DES CONSTRUCTIONS

Traitement des espaces partagés

- De manière générale, il conviendra de porter une réflexion sur le traitement paysager du périmètre de l'OAP.
- Les espaces partagés sont limités à la voirie et à une bande paysagère gérant l'interface entre l'opération et son environnement (espace agricole et résidentiel). Le caractère végétal de ces espaces sera donc privilégié. Les essences végétales seront locales de préférence.
- Les vues sur le grand paysage seront préservées et maximum, les espaces publics seront conçus pour mettre en valeur les perspectives.
- Les espaces libres communs seront plantés et aménagés (éventuellement en aires de jeux). Leur superficie sera adaptée à l'importance de l'opération et à leur situation par rapport aux espaces publics existants.

Volumétrie et implantation des constructions

Hauteur des constructions :

- La hauteur maximale des constructions sera généralement Rez-de-Chaussée + 1 étage + combles aménageables, d'autres hauteurs sont possibles lorsque le schéma le mentionne spécifiquement.

Adaptation au sol :

- Une attention particulière sera apportée à l'adaptation de la construction à la pente (cf. référentiel en annexe du règlement).

Implantation des constructions :

- L'implantation des constructions sera travaillée pour permettre la création de logements économes en énergie. Les orientations au sud seront privilégiées.

	Habitat individuel
Implantation par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou à créer	Au moins une façade des constructions principales sera implantée à l'alignement des voies et emprises publiques ou à une faible distance de celui-ci. Un recul peut être proposé ou imposé en cas de contrainte particulière (forte pente, talus, maintien d'un boisement, …).
Implantation par rapport aux limites séparatives latérales et fond de parcelle	Les constructions peuvent être édifiées en retrait des limites séparatives latérales et de fond de parcelle, implantée sur 1 limite séparative latérale ou implantée sur les 2 limites séparatives latérales. Une attention particulière devra être portée à l'intimité des logements et notamment aux espaces extérieurs (limiter les vues directes)

Ces règles générales d'implantation ne concernent pas :

- Les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- Les annexes qui peuvent s'implanter à l'arrière de la construction principale sans référence à l'alignement.

B. PRINCIPES DE QUALITE ARCHITECTURALE

Les caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère de tous les projets situés sur ce secteur sont déterminées dans le chapitre « ZONE URBAINE : ARTICLE 2.2. QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE DES ESPACES BÂTIS » du règlement écrit, selon le niveau de sensibilité défini pour le secteur et reporté sur le règlement graphique des zones à urbaniser (partie règlementaire du PLUi).

C. PRINCIPES PATRIMONIAUX ET PAYSAGERS

- Les espaces extérieurs et des accès aux logements devront être traités de façon qualitative, en veillant à garantir une cohérence globale à l'échelle de l'opération (les espaces libres de constructions seront maintenus le plus possible en espaces végétalisés).
- Sur les parcelles en limite avec l'espace agricole, des plantations denses et diversifiées formant une haie bocagère, devront être réalisées, afin de composer un écrin végétal entre la zone bâtie et la zone agricole.
- Une attention particulière sera portée sur l'intégration paysagère des constructions.

QUALITE ENVIRONNEMENTALE ET PREVENTION DES RISQUES

A. CONTINUITES ECOLOGIQUES (RESERVOIRS ET CORRIDORS)

- Non concerné

B. GESTION DES EAUX PLUVIALES

- Les eaux pluviales seront collectées et infiltrées par des noues ou des espaces publics ouverts et participant à la qualité paysagère du projet. Le débit de fuite après opération ne saurait être supérieur au débit avant opération.

C. GESTION DES RISQUES ET DES NUISANCES

- Pas de contrainte particulière

D. ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

- Les nouvelles constructions veilleront à prendre en compte les règlementations thermiques en vigueur pour assurer un confort d'habiter. Les logements veilleront à intégrer un espace de vie extérieur (terrasse, jardin, …), exposé à l'Est, au Sud ou à l'Ouest.
- L'éclairage public, s'il est prévu, devra être conçu pour limiter la consommation énergétique. L'installation devra permettre à la fois un changement d'intensité à certaines heures et la possibilité de « couper » un candélabre sur deux.

ORGANISATIONS DES DEPLACEMENTS

A. DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES (Y COMPRIS MODES DOUX)

- Les voies nouvellement créées devront respecter les principes figurant sur le schéma. Ces voies devront être adaptées aux futurs usages. Les impasses seront autorisées de manière temporaire en l'attente de la réalisation complète de la voirie. L'idée à terme sera de créer un bouclage complet avec le réseau existant.

B. BESOINS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

STATIONNEMENT	CONSTRUCTIONS NOUVELLES OU CHANGEMENT DE DESTINATION	Il est exigé 1 place de stationnement au minimum par 50m² de surface de plancher pour l'habitat. Dans le cadre d'opérations d'habitat collectif, il est exigé en plus 1 place visiteur (accessible depuis l'espace public) pour 2 logements.
	CONSTRUCTIONS NEUVES POUR LES LOCAUX ABRITANT BUREAUX, COMMERCES OU ACTIVITES	Pour les locaux abritant des bureaux, des commerces ou des activités, il est imposé 1 place de stationnement : • Par 40m² de surface de vente **pour les commerces** ; • Par 50 m² de surface de plancher **pour les bureaux** ; • Par chambre d'hôtel (non cumulable avec le restaurant) ; • Pour 8 places assises de **restaurant (accessibles depuis la voie publique)**. La règle applicable aux constructions ou établissements non prévues ci-dessus est celle à laquelle ces établissement sont le plus directement assimilables. Dans le cas où un projet comporte plusieurs destinations, il doit satisfaire aux règles fixées pour chacune de ces destinations, au prorata, selon les cas, des surfaces de plancher et/ou du nombre de logements et/ou du nombre de chambres.

RESEAUX

A. EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes, ou à défaut, à toute autre installation d'approvisionnement en eau potable dans les conditions des règles de salubrité en vigueur.

B. ASSAINISSEMENT

Eaux usées

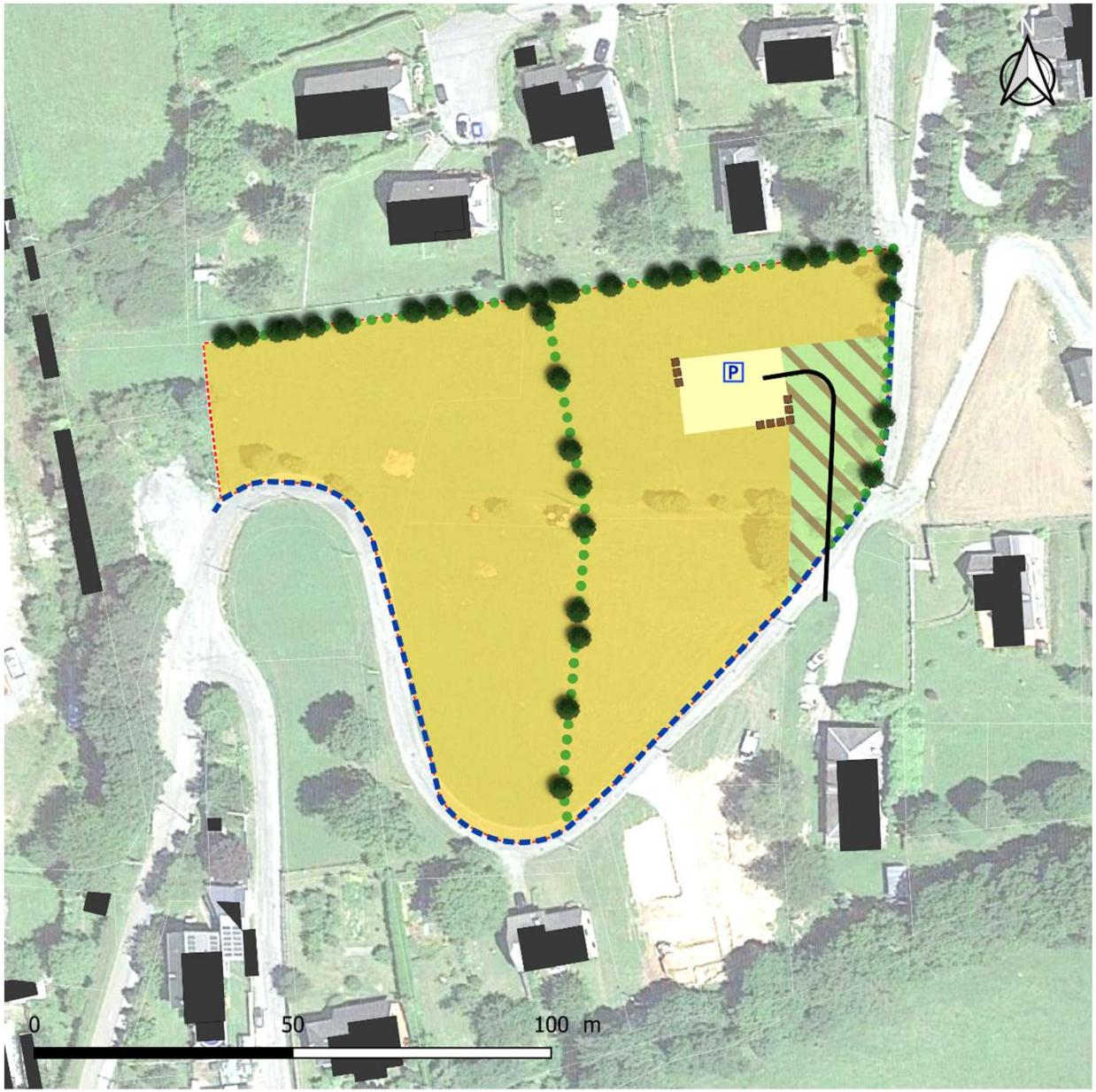
L'évacuation des eaux usées non traitées dans les milieux naturels et notamment dans les rivières, fossés, égouts d'eaux pluviales ou tout autre milieu récepteur est interdite. Toute construction ou installation devra être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe. En l'absence d'un réseau collectif, les constructions ou installations devront être équipées d'un système d'assainissement autonome conforme aux normes en vigueur. Il doit être conçu de façon à assurer son raccordement au futur réseau collectif lorsque celui-ci n'est pas encore réalisé.

C. ELECTRICITE ET TELECOMMUNICATIONS

Toute construction qui doit être alimentée en électricité le sera dans des conditions répondant à ses besoins.

Les réseaux et branchement seront idéalement réalisés en souterrain. En cas d'impossibilité, les câbles seront scellés ou encastrés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

SARRANCOLIN – « Impasse du Rioumaou »



Sarrancolin
SAR2 "Impasse du Rioumaou"

Légende

Périmètre d'OAP

Eléments ponctuels

- Aire de stationnement public
- Eléments végétaux à implanter ou à préserver

Eléments linéaires

- Haies et espaces de transition paysagère à créer
- Aménagement en pierre (muret, clôtures, soubassement...) à créer ou à préserver
- Création d'ouvrages hydrauliques (noue)

Eléments surfaciques

- Secteur à dominante d'habitat individuel, densité faible
- Espace public et partagé minéral
- Espace public et partagé mixte

Source: DGFIP 2018
Réalisation Citadia Conseil, le 02.07.2019

2/ ELEMENTS DE PROGRAMMATION

A. MIXITE FONCTIONNELLE

- Les secteurs sont à vocation mixte à dominante résidentielle et accueilleront préférentiellement des constructions à usage de logement. Il s'agit de conforter des espaces à vocation résidentielle, en lien avec le coeur de village.
- Les constructions à usage économique ne sont autorisées que si elles sont cohérentes et compatibles avec la vocation résidentielle (commerces, services de proximité, …)

B. ECHEANCIER D'OUVERTURE A L'URBANISATION

	SECTEUR
1/ Echéancier	L'échéancier prévisionnel permet une ouverture à l'urbanisation des secteurs à court terme, à partir de l'approbation du PLU intercommunal.
2/ Modalités d'ouverture à l'urbanisation	L'urbanisation du secteur est autorisé au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes nécessaires à la zone.
3/ Programmation	
Forme urbaine	Habitat individuel pur de faible densité
Nbre de lgts	8 à 12
Densité nette	10 à 15

- Il est attendu 8 à 12 logements sur les deux secteurs, soit une densité moyenne de l'ordre de 10 à 15 logements par hectare. Cette densité moyenne s'apprécie à l'échelle globale des secteurs (des lots de plus petite taille et offrant un bâti plus resserré pourront être proposés).
- Les règles d'implantation et de hauteurs ne sont pas valables pour le secteur d'activité économique.

C. MIXITE SOCIALE

Non règlementé

QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

A. PRINCIPES D'INSERTION DANS LE TISSU ENVIRONNANT ET ORGANISATION DES CONSTRUCTIONS

Traitement des espaces partagés

- De manière générale, il conviendra de porter une réflexion sur le traitement paysager du périmètre de l'OAP.
- Les espaces partagés sont limités à la voirie et à une bande paysagère gérant l'interface entre l'opération et son environnement (espace agricole et résidentiel). Le caractère végétal de ces espaces sera donc privilégié. Les essences végétales seront locales de préférence.
- Les vues sur le grand paysage seront préservées et maximum, les espaces publics seront conçus pour mettre en valeur les perspectives.
- Les espaces libres communs seront plantés et aménagés (éventuellement en aires de jeux). Leur superficie sera adaptée à l'importance de l'opération et à leur situation par rapport aux espaces publics existants.

Volumétrie et implantation des constructions

Hauteur des constructions :

- La hauteur maximale des constructions sera généralement Rez-de-Chaussée + 1 étage + combles aménageables, d'autres hauteurs sont possibles lorsque le schéma le mentionne spécifiquement.

Adaptation au sol :

- Une attention particulière sera apportée à l'adaptation de la construction à la pente (cf. référentiel en annexe du règlement).

Implantation des constructions :

- L'implantation des constructions sera travaillée pour permettre la création de logements économes en énergie. Les orientations au sud seront privilégiées.

	Habitat individuel
Implantation par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou à créer	Au moins une façade des constructions principales sera implantée à l'alignement des voies et emprises publiques ou à une faible distance de celui-ci. Un recul peut être proposé ou imposé en cas de contrainte particulière (forte pente, talus, maintien d'un boisement, …).
Implantation par rapport aux limites séparatives latérales et fond de parcelle	Les constructions peuvent être édifiées en retrait des limites séparatives latérales et de fond de parcelle, implantée sur 1 limite séparative latérale ou implantée sur les 2 limites séparatives latérales. Une attention particulière devra être portée à l'intimité des logements et notamment aux espaces extérieurs (limiter les vues directes)

Ces règles générales d'implantation ne concernent pas :

- Les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- Les annexes qui peuvent s'implanter à l'arrière de la construction principale sans référence à l'alignement.

B. PRINCIPES DE QUALITE ARCHITECTURALE

Les caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère de tous les projets situés sur ce secteur sont déterminées dans le chapitre « ZONE URBAINE : ARTICLE 2.2. QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE DES ESPACES BÂTIS » du règlement écrit, selon le niveau de sensibilité défini pour le secteur et reporté sur le règlement graphique des zones à urbaniser (partie règlementaire du PLUi).

C. PRINCIPES PATRIMONIAUX ET PAYSAGERS

- Les espaces extérieurs et des accès aux logements devront être traités de façon qualitative, en veillant à garantir une cohérence globale à l'échelle de l'opération (les espaces libres de constructions seront maintenus le plus possible en espaces végétalisés).
- Sur les parcelles en limite avec l'espace agricole, des plantations denses et diversifiées formant une haie bocagère, devront être réalisées, afin de composer un écrin végétal entre la zone bâtie et la zone agricole.
- Une attention particulière sera portée sur l'intégration paysagère des constructions.

QUALITE ENVIRONNEMENTALE ET PREVENTION DES RISQUES

A. CONTINUITES ECOLOGIQUES (RESERVOIRS ET CORRIDORS)

- Non concerné

B. GESTION DES EAUX PLUVIALES

- Les eaux pluviales seront collectées et infiltrées par des noues ou des espaces publics ouverts et participant à la qualité paysagère du projet. Le débit de fuite après opération ne saurait être supérieur au débit avant opération.

C. GESTION DES RISQUES ET DES NUISANCES

- Pas de contrainte particulière

D. ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

- Les nouvelles constructions veilleront à prendre en compte les règlementations thermiques en vigueur pour assurer un confort d'habiter. Les logements veilleront à intégrer un espace de vie extérieur (terrasse, jardin, …), exposé à l'Est, au Sud ou à l'Ouest.
- L'éclairage public, s'il est prévu, devra être conçu pour limiter la consommation énergétique. L'installation devra permettre à la fois un changement d'intensité à certaines heures et la possibilité de « couper » un candélabre sur deux.

ORGANISATIONS DES DEPLACEMENTS

A. DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES (Y COMPRIS MODES DOUX)

- Les voies nouvellement créées devront respecter les principes figurant sur le schéma. Ces voies devront être adaptées aux futurs usages. Les impasses seront autorisées de manière temporaire en l'attente de la réalisation complète de la voirie. L'idée à terme sera de créer un bouclage complet avec le réseau existant.

B. BESOINS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

STATIONNEMENT	CONSTRUCTIONS NOUVELLES OU CHANGEMENT DE DESTINATION	Il est exigé 1 place de stationnement au minimum par 50m² de surface de plancher pour l'habitat. Dans le cadre d'opérations d'habitat collectif, il est exigé en plus 1 place visiteur (accessible depuis l'espace public) pour 2 logements.
	CONSTRUCTIONS NEUVES POUR LES LOCAUX ABRITANT BUREAUX, COMMERCES OU ACTIVITES	Pour les locaux abritant des bureaux, des commerces ou des activités, il est imposé 1 place de stationnement : • Par 40m² de surface de vente **pour les commerces** ; • Par 50 m² de surface de plancher **pour les bureaux** ; • Par chambre d'hôtel (non cumulable avec le restaurant) ; • Pour 8 places assises de **restaurant (accessibles depuis la voie publique)**. La règle applicable aux constructions ou établissements non prévues ci-dessus est celle à laquelle ces établissement sont le plus directement assimilables. Dans le cas où un projet comporte plusieurs destinations, il doit satisfaire aux règles fixées pour chacune de ces destinations, au prorata, selon les cas, des surfaces de plancher et/ou du nombre de logements et/ou du nombre de chambres.

RESEAUX

A. EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes, ou à défaut, à toute autre installation d'approvisionnement en eau potable dans les conditions des règles de salubrité en vigueur.

B. ASSAINISSEMENT

Eaux usées

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les milieux naturels et notamment dans les rivières, fossés, égouts d'eaux pluviales ou tout autre milieu récepteur est interdite. Toute construction ou installation devra être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe. En l'absence d'un réseau collectif, les constructions ou installations devront être équipées d'un système d'assainissement autonome conforme aux normes en vigueur. Il doit être conçu de façon à assurer son raccordement au futur réseau collectif lorsque celui-ci n'est pas encore réalisé.

C. ELECTRICITE ET TELECOMMUNICATIONS

Toute construction qui doit être alimentée en électricité le sera dans des conditions répondant à ses besoins.

Les réseaux et branchement seront idéalement réalisés en souterrain. En cas d'impossibilité, les câbles seront scellés ou encastrés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

TRAMEZAIGUES

CITADIA evenseil ECOTONE recherche et environnement SOLiHA SOLIDAIRES POUR L'HABITAT

TRAMEZAIGUES – « Village »

Tramezaigues
TRA1 "Village"

Légende

Périmètre d'OAP

Eléments ponctuels

- Aire de stationnement public
- Eléments végétaux à implanter ou à préserver

Eléments linéaires

- Haies et espaces de transition paysagère à créer
- Aménagement en pierre (muret, clôtures, soubassement...) à créer ou à préserver
- Voie de desserte locale

Eléments surfaciques

- Secteur à dominante d'habitat individuel, densité faible
- Espace public et partagé végétal
- Espace public et partagé minéral
- Espace public et partagé mixte

Source: DGFIP 2018
Réalisation Citadia Conseil, le 02.07.2019

2/ ELEMENTS DE PROGRAMMATION

A. MIXITE FONCTIONNELLE

- Les secteurs sont à vocation mixte à dominante résidentielle et accueilleront préférentiellement des constructions à usage de logement. Il s'agit de conforter des espaces à vocation résidentielle, en lien avec le coeur de village.
- Les constructions à usage économique ne sont autorisées que si elles sont cohérentes et compatibles avec la vocation résidentielle (commerces, services de proximité, …)

B. ECHEANCIER D'OUVERTURE A L'URBANISATION

	SECTEUR
1/ Echéancier	L'échéancier prévisionnel permet une ouverture à l'urbanisation des secteurs à court terme, à partir de l'approbation du PLU intercommunal.
2/ Modalités d'ouverture à l'urbanisation	L'urbanisation du secteur est autorisé au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes nécessaires à la zone.
3/ Programmation	
Forme urbaine	Habitat individuel pur de faible densité
Nbre de lgts	6 à 8
Densité nette	25 à 33

- Il est attendu 6 à 8 logements sur le secteur, soit une densité moyenne de l'ordre de 25 à 33 logements par hectare. Cette densité moyenne s'apprécie à l'échelle globale du secteur (des lots de plus petite taille et offrant un bâti plus resserré pourront être proposés).
- Les règles d'implantation et de hauteurs ne sont pas valables pour le secteur d'activité économique.

C. MIXITE SOCIALE

Non règlementé

QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

A. PRINCIPES D'INSERTION DANS LE TISSU ENVIRONNANT ET ORGANISATION DES CONSTRUCTIONS

Traitement des espaces partagés

- De manière générale, il conviendra de porter une réflexion sur le traitement paysager du périmètre de l'OAP.
- Les espaces partagés sont limités à la voirie et à une bande paysagère gérant l'interface entre l'opération et son environnement (espace agricole et résidentiel). Le caractère végétal de ces espaces sera donc privilégié. Les essences végétales seront locales de préférence.
- Les vues sur le grand paysage seront préservées et maximum, les espaces publics seront conçus pour mettre en valeur les perspectives.
- Les espaces libres communs seront plantés et aménagés (éventuellement en aires de jeux). Leur superficie sera adaptée à l'importance de l'opération et à leur situation par rapport aux espaces publics existants.

Volumétrie et implantation des constructions

Hauteur des constructions :

- La hauteur maximale des constructions sera généralement Rez-de-Chaussée + 1 étage + combles aménageables, d'autres hauteurs sont possibles lorsque le schéma le mentionne spécifiquement.

Adaptation au sol :

- Une attention particulière sera apportée à l'adaptation de la construction à la pente (cf. référentiel en annexe du règlement).

Implantation des constructions :

- L'implantation des constructions sera travaillée pour permettre la création de logements économes en énergie. Les orientations au sud seront privilégiées.

	Habitat individuel
Implantation par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou à créer	Au moins une façade des constructions principales sera implantée à l'alignement des voies et emprises publiques ou à une faible distance de celui-ci. Un recul peut être proposé ou imposé en cas de contrainte particulière (forte pente, talus, maintien d'un boisement, …).
Implantation par rapport aux limites séparatives latérales et fond de parcelle	Les constructions peuvent être édifiées en retrait des limites séparatives latérales et de fond de parcelle, implantée sur 1 limite séparative latérale ou implantée sur les 2 limites séparatives latérales. Une attention particulière devra être portée à l'intimité des logements et notamment aux espaces extérieurs (limiter les vues directes)

Ces règles générales d'implantation ne concernent pas :

- Les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- Les annexes qui peuvent s'implanter à l'arrière de la construction principale sans référence à l'alignement.

B. PRINCIPES DE QUALITE ARCHITECTURALE

Les caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère de tous les projets situés sur ce secteur sont déterminées dans le chapitre « ZONE URBAINE : ARTICLE 2.2. QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE DES ESPACES BÂTIS » du règlement écrit, selon le niveau de sensibilité défini pour le secteur et reporté sur le règlement graphique des zones à urbaniser (partie règlementaire du PLUi).

C. PRINCIPES PATRIMONIAUX ET PAYSAGERS

- Les espaces extérieurs et des accès aux logements devront être traités de façon qualitative, en veillant à garantir une cohérence globale à l'échelle de l'opération (les espaces libres de constructions seront maintenus le plus possible en espaces végétalisés).
- Sur les parcelles en limite avec l'espace agricole, des plantations denses et diversifiées formant une haie bocagère, devront être réalisées, afin de composer un écrin végétal entre la zone bâtie et la zone agricole.
- Une attention particulière sera portée sur l'intégration paysagère des constructions.

QUALITE ENVIRONNEMENTALE ET PREVENTION DES RISQUES

A. CONTINUITES ECOLOGIQUES (RESERVOIRS ET CORRIDORS)

- Non concerné

B. GESTION DES EAUX PLUVIALES

- Les eaux pluviales seront collectées et infiltrées par des noues ou des espaces publics ouverts et participant à la qualité paysagère du projet. Le débit de fuite après opération ne saurait être supérieur au débit avant opération.

C. GESTION DES RISQUES ET DES NUISANCES

- Pas de contrainte particulière

D. ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

- Les nouvelles constructions veilleront à prendre en compte les règlementations thermiques en vigueur pour assurer un confort d'habiter. Les logements veilleront à intégrer un espace de vie extérieur (terrasse, jardin, …), exposé à l'Est, au Sud ou à l'Ouest.
- L'éclairage public, s'il est prévu, devra être conçu pour limiter la consommation énergétique. L'installation devra permettre à la fois un changement d'intensité à certaines heures et la possibilité de « couper » un candélabre sur deux.

ORGANISATIONS DES DEPLACEMENTS

A. DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES (Y COMPRIS MODES DOUX)

- Les voies nouvellement créées devront respecter les principes figurant sur le schéma. Ces voies devront être adaptées aux futurs usages. Les impasses seront autorisées de manière temporaire en l'attente de la réalisation complète de la voirie. L'idée à terme sera de créer un bouclage complet avec le réseau existant.

B. BESOINS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

STATIONNEMENT	CONSTRUCTIONS NOUVELLES OU CHANGEMENT DE DESTINATION	Il est exigé 1 place de stationnement au minimum par 50m² de surface de plancher pour l'habitat. Dans le cadre d'opérations d'habitat collectif, il est exigé en plus 1 place visiteur (accessible depuis l'espace public) pour 2 logements.
	CONSTRUCTIONS NEUVES POUR LES LOCAUX ABRITANT BUREAUX, COMMERCES OU ACTIVITES	Pour les locaux abritant des bureaux, des commerces ou des activités, il est imposé 1 place de stationnement : • Par 40m² de surface de vente **pour les commerces** ; • Par 50 m² de surface de plancher **pour les bureaux** ; • Par chambre d'hôtel (non cumulable avec le restaurant) ; • Pour 8 places assises de **restaurant (accessibles depuis la voie publique)**. La règle applicable aux constructions ou établissements non prévues ci-dessus est celle à laquelle ces établissement sont le plus directement assimilables. Dans le cas où un projet comporte plusieurs destinations, il doit satisfaire aux règles fixées pour chacune de ces destinations, au prorata, selon les cas, des surfaces de plancher et/ou du nombre de logements et/ou du nombre de chambres.

RESEAUX

A. EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes, ou à défaut, à toute autre installation d'approvisionnement en eau potable dans les conditions des règles de salubrité en vigueur.

B. ASSAINISSEMENT

Eaux usées

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les milieux naturels et notamment dans les rivières, fossés, égouts d'eaux pluviales ou tout autre milieu récepteur est interdite. Toute construction ou installation devra être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe. En l'absence d'un réseau collectif, les constructions ou installations devront être équipées d'un système d'assainissement autonome conforme aux normes en vigueur. Il doit être conçu de façon à assurer son raccordement au futur réseau collectif lorsque celui-ci n'est pas encore réalisé.

C. ELECTRICITE ET TELECOMMUNICATIONS

Toute construction qui doit être alimentée en électricité le sera dans des conditions répondant à ses besoins.

Les réseaux et branchement seront idéalement réalisés en souterrain. En cas d'impossibilité, les câbles seront scellés ou encastrés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

VIELLE AURE

CITADIA evenseil ECOTONE recherche et environnement SOliHA SOLIDAIRES POUR L'HABITAT

VIELLE AURE – « Chemin de l'Arrou»

Vielle-Aure
VIA2 "Chemin de l'Arrou"

Légende

Périmètre d'OAP

Eléments ponctuels

- Aire de stationnement public
- Eléments végétaux à implanter ou à préserver
- Eléments végétaux implantés en accompagnement de la voirie

Eléments linéaires

- Front bâti
- Haies et espaces de transition paysagère à créer
- Aménagement en pierre (muret, clôtures, soubassement...) à créer ou à préserver
- Voie de desserte locale
- Réseau de promenades et modes doux
- Voie de desserte locale à long terme

Eléments surfaciques

- Secteur à dominante d'habitat individuel, densité faible
- Secteur à dominante d'habitat individuel, densité moyenne
- Espace public et partagé végétal
- Espace public et partagé minéral
- Espace public et partagé mixte
- Espace de nature à créer ou à préserver

Source: DGFIP 2018
Réalisation Citadia Conseil, le 02.07.2019

2/ ELEMENTS DE PROGRAMMATION

A. MIXITE FONCTIONNELLE

- Le secteur est à vocation mixte à dominante résidentielle et accueillera préférentiellement des constructions à usage de logement. Il s'agit de conforter un espace à vocation résidentielle, en lien avec le coeur de village.
- Les constructions à usage économique ne sont autorisées que si elles sont cohérentes et compatibles avec la vocation résidentielle (commerces, services de proximité, …)

B. ECHEANCIER D'OUVERTURE A L'URBANISATION

	SECTEUR	
1/ Echéancier	L'échéancier prévisionnel permet une ouverture à l'urbanisation du secteur à court terme, à partir de l'approbation du PLU intercommunal.	
2/ Modalités d'ouverture à l'urbanisation	L'urbanisation du secteur est autorisé au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes nécessaires à la zone.	
3/ Programmation		
Forme urbaine	Habitat individuel pur de faible densité	Habitat individuel groupé de moyenne densité
Nbre de lgts	5 à 7	10 à 14
Densité nette	20 à 30	

- Il est attendu 15 à 21 logements sur le secteur, soit une densité moyenne de l'ordre de 20 à 30 logements par hectare. Cette densité moyenne s'apprécie à l'échelle globale du secteur (des lots de plus petite taille et offrant un bâti plus resserré pourront être proposés).

C. MIXITE SOCIALE

Non règlementé

QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

A. PRINCIPES D'INSERTION DANS LE TISSU ENVIRONNANT ET ORGANISATION DES CONSTRUCTIONS

Traitement des espaces partagés

- De manière générale, il conviendra de porter une réflexion sur le traitement paysager du périmètre de l'OAP.
- Les espaces partagés sont limités à la voirie et à une bande paysagère gérant l'interface entre l'opération et son environnement (espace agricole et résidentiel). Le caractère végétal de ces espaces sera donc privilégié. Les essences végétales seront locales de préférence.
- Les vues sur le grand paysage seront préservées et maximum, les espaces publics seront conçus pour mettre en valeur les perspectives.
- Les espaces libres communs seront plantés et aménagés (éventuellement en aires de jeux). Leur superficie sera adaptée à l'importance de l'opération et à leur situation par rapport aux espaces publics existants.

Volumétrie et implantation des constructions

Hauteur des constructions :

- La hauteur maximale des constructions sera généralement Rez-de-Chaussée + 1 étage + combles aménageables, d'autres hauteurs sont possibles lorsque le schéma le mentionne spécifiquement.

Adaptation au sol :

- Une attention particulière sera apportée à l'adaptation de la construction à la pente (cf. référentiel en annexe du règlement).

Implantation des constructions :

- L'implantation des constructions sera travaillée pour permettre la création de logements économes en énergie. Les orientations au sud seront privilégiées.

	Habitat individuel
Implantation par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou à créer	Au moins une façade des constructions principales sera implantée à l'alignement des voies et emprises publiques ou à une faible distance de celui-ci. Un recul peut être proposé ou imposé en cas de contrainte particulière (forte pente, talus, maintien d'un boisement, …).
Implantation par rapport aux limites séparatives latérales et fond de parcelle	Les constructions peuvent être édifiées en retrait des limites séparatives latérales et de fond de parcelle, implantée sur 1 limite séparative latérale ou implantée sur les 2 limites séparatives latérales. Une attention particulière devra être portée à l'intimité des logements et notamment aux espaces extérieurs (limiter les vues directes)

Ces règles générales d'implantation ne concernent pas :

- Les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- Les annexes qui peuvent s'implanter à l'arrière de la construction principale sans référence à l'alignement.

B. PRINCIPES DE QUALITE ARCHITECTURALE

Les caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère de tous les projets situés sur ce secteur sont déterminées dans le chapitre « ZONE URBAINE : ARTICLE 2.2. QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE DES ESPACES BÂTIS » du règlement écrit, selon le niveau de sensibilité défini pour le secteur et reporté sur le règlement graphique des zones à urbaniser (partie règlementaire du PLUi).

C. PRINCIPES PATRIMONIAUX ET PAYSAGERS

- Les espaces extérieurs et des accès aux logements devront être traités de façon qualitative, en veillant à garantir une cohérence globale à l'échelle de l'opération (les espaces libres de constructions seront maintenus le plus possible en espaces végétalisés).
- Sur les parcelles en limite avec l'espace agricole, des plantations denses et diversifiées formant une haie bocagère, devront être réalisées, afin de composer un écrin végétal entre la zone bâtie et la zone agricole.
- Une attention particulière sera portée sur l'intégration paysagère des constructions.

QUALITE ENVIRONNEMENTALE ET PREVENTION DES RISQUES

A. CONTINUITES ECOLOGIQUES (RESERVOIRS ET CORRIDORS)

- Non concerné

B. GESTION DES EAUX PLUVIALES

- Les eaux pluviales seront collectées et infiltrées par des noues ou des espaces publics ouverts et participant à la qualité paysagère du projet. Le débit de fuite après opération ne saurait être supérieur au débit avant opération.

C. GESTION DES RISQUES ET DES NUISANCES

- Pas de contrainte particulière

D. ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

- Les nouvelles constructions veilleront à prendre en compte les règlementations thermiques en vigueur pour assurer un confort d'habiter. Les logements veilleront à intégrer un espace de vie extérieur (terrasse, jardin, …), exposé à l'Est, au Sud ou à l'Ouest.
- L'éclairage public, s'il est prévu, devra être conçu pour limiter la consommation énergétique. L'installation devra permettre à la fois un changement d'intensité à certaines heures et la possibilité de « couper » un candélabre sur deux.

ORGANISATIONS DES DEPLACEMENTS

A. DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES (Y COMPRIS MODES DOUX)

- Les voies nouvellement créées devront respecter les principes figurant sur le schéma. Ces voies devront être adaptées aux futurs usages. Les impasses seront autorisées de manière temporaire en l'attente de la réalisation complète de la voirie. L'idée à terme sera de créer un bouclage complet avec le réseau existant.

B. BESOINS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

STATIONNEMENT	CONSTRUCTIONS NOUVELLES OU CHANGEMENT DE DESTINATION	Il est exigé 1 place de stationnement au minimum par 50m² de surface de plancher pour l'habitat. Dans le cadre d'opérations d'habitat collectif, il est exigé en plus 1 place visiteur (accessible depuis l'espace public) pour 2 logements.
	CONSTRUCTIONS NEUVES POUR LES LOCAUX ABRITANT BUREAUX, COMMERCES OU ACTIVITES	Pour les locaux abritant des bureaux, des commerces ou des activités, il est imposé 1 place de stationnement : • Par 40m² de surface de vente **pour les commerces** ; • Par 50 m² de surface de plancher **pour les bureaux** ; • Par chambre d'hôtel (non cumulable avec le restaurant) ; • Pour 8 places assises de **restaurant (accessibles depuis la voie publique)**. La règle applicable aux constructions ou établissements non prévues ci-dessus est celle à laquelle ces établissement sont le plus directement assimilables. Dans le cas où un projet comporte plusieurs destinations, il doit satisfaire aux règles fixées pour chacune de ces destinations, au prorata, selon les cas, des surfaces de plancher et/ou du nombre de logements et/ou du nombre de chambres.

RESEAUX

A. EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes, ou à défaut, à toute autre installation d'approvisionnement en eau potable dans les conditions des règles de salubrité en vigueur.

B. ASSAINISSEMENT

Eaux usées

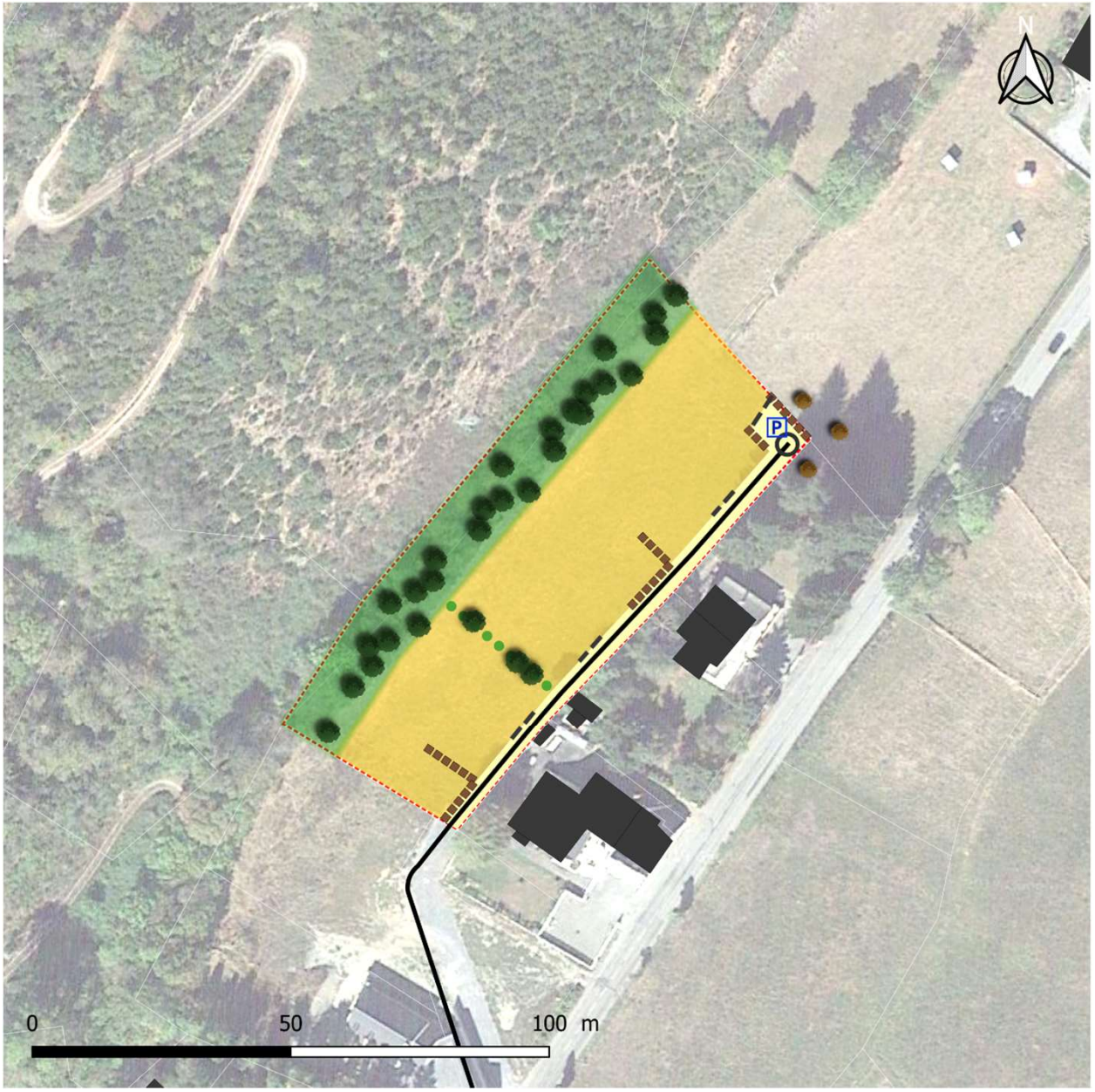
L'évacuation des eaux usées non traitées dans les milieux naturels et notamment dans les rivières, fossés, égouts d'eaux pluviales ou tout autre milieu récepteur est interdite. Toute construction ou installation devra être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe. En l'absence d'un réseau collectif, les constructions ou installations devront être équipées d'un système d'assainissement autonome conforme aux normes en vigueur. Il doit être conçu de façon à assurer son raccordement au futur réseau collectif lorsque celui-ci n'est pas encore réalisé.

C. ELECTRICITE ET TELECOMMUNICATIONS

Toute construction qui doit être alimentée en électricité le sera dans des conditions répondant à ses besoins.

Les réseaux et branchement seront idéalement réalisés en souterrain. En cas d'impossibilité, les câbles seront scellés ou encastrés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

VIELLE AURE – « Agos »



Vielle-Aure
VIA3 "Agos"

Légende

Périmètre d'OAP

Eléments ponctuels

- Aire de retournement
- Aire de stationnement public
- Eléments végétaux à implanter ou à préserver

Eléments linéaires

- Front bâti
- Haies et espaces de transition paysagère à créer
- Aménagement en pierre (muret, clôtures, soubassement...) à créer ou à préserver

Eléments surfaciques

- Secteur à dominante d'habitat individuel, densité faible
- Espace public et partagé minéral
- Espace de nature à créer ou à préserver

Source: DGFIP 2018
Réalisation Citadia Conseil, le 02.07.2019

2/ ELEMENTS DE PROGRAMMATION

A. MIXITE FONCTIONNELLE

- Le secteur est à vocation mixte à dominante résidentielle et accueillera préférentiellement des constructions à usage de logement. Il s'agit de conforter un espace à vocation résidentielle, en lien avec le coeur de village.
- Les constructions à usage économique ne sont autorisées que si elles sont cohérentes et compatibles avec la vocation résidentielle (commerces, services de proximité, …)

B. ECHEANCIER D'OUVERTURE A L'URBANISATION

	SECTEUR
1/ Echéancier	L'échéancier prévisionnel permet une ouverture à l'urbanisation du secteur à court terme, à partir de l'approbation du PLU intercommunal.
2/ Modalités d'ouverture à l'urbanisation	L'urbanisation du secteur est autorisé au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes nécessaires à la zone.
3/ Programmation	
Forme urbaine	Habitat individuel pur de faible densité
Nbre de lgts	6 à 8
Densité nette	16 à 22

- Il est attendu 6 à 8 logements sur le secteur, soit une densité moyenne de l'ordre de 16 à 22 logements par hectare. Cette densité moyenne s'apprécie à l'échelle globale du secteur (des lots de plus petite taille et offrant un bâti plus resserré pourront être proposés).
- Un habitat individuel est préférentiellement attendu en lien avec le schéma d'aménagement. Néanmoins, cela n'interdit pas ponctuellement de l'habitat individuel groupé.

C. MIXITE SOCIALE

Non règlementé

QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

A. PRINCIPES D'INSERTION DANS LE TISSU ENVIRONNANT ET ORGANISATION DES CONSTRUCTIONS

Traitement des espaces partagés

- De manière générale, il conviendra de porter une réflexion sur le traitement paysager du périmètre de l'OAP.
- Les espaces partagés sont limités à la voirie et à une bande paysagère gérant l'interface entre l'opération et son environnement (espace agricole et résidentiel). Le caractère végétal de ces espaces sera donc privilégié. Les essences végétales seront locales de préférence.
- Les vues sur le grand paysage seront préservées et maximum, les espaces publics seront conçus pour mettre en valeur les perspectives.
- Les espaces libres communs seront plantés et aménagés (éventuellement en aires de jeux). Leur superficie sera adaptée à l'importance de l'opération et à leur situation par rapport aux espaces publics existants.

Volumétrie et implantation des constructions

Hauteur des constructions :

- La hauteur maximale des constructions sera généralement Rez-de-Chaussée + 1 étage + combles aménageables, d'autres hauteurs sont possibles lorsque le schéma le mentionne spécifiquement.

Adaptation au sol :

- Une attention particulière sera apportée à l'adaptation de la construction à la pente (cf. référentiel en annexe du règlement).

Implantation des constructions :

- L'implantation des constructions sera travaillée pour permettre la création de logements économes en énergie. Les orientations au sud seront privilégiées.

	Habitat individuel
Implantation par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou à créer	Au moins une façade des constructions principales sera implantée à l'alignement des voies et emprises publiques ou à une faible distance de celui-ci. Un recul peut être proposé ou imposé en cas de contrainte particulière (forte pente, talus, maintien d'un boisement, …).
Implantation par rapport aux limites séparatives latérales et fond de parcelle	Les constructions peuvent être édifiées en retrait des limites séparatives latérales et de fond de parcelle, implantée sur 1 limite séparative latérale ou implantée sur les 2 limites séparatives latérales. Une attention particulière devra être portée à l'intimité des logements et notamment aux espaces extérieurs (limiter les vues directes)

Ces règles générales d'implantation ne concernent pas :

- Les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- Les annexes qui peuvent s'implanter à l'arrière de la construction principale sans référence à l'alignement.

B. PRINCIPES DE QUALITE ARCHITECTURALE

Les caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère de tous les projets situés sur ce secteur sont déterminées dans le chapitre « ZONE URBAINE : ARTICLE 2.2. QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE DES ESPACES BÂTIS » du règlement écrit, selon le niveau de sensibilité défini pour le secteur et reporté sur le règlement graphique des zones à urbaniser (partie règlementaire du PLUi).

C. PRINCIPES PATRIMONIAUX ET PAYSAGERS

- Les espaces extérieurs et des accès aux logements devront être traités de façon qualitative, en veillant à garantir une cohérence globale à l'échelle de l'opération (les espaces libres de constructions seront maintenus le plus possible en espaces végétalisés).
- Sur les parcelles en limite avec l'espace agricole, des plantations denses et diversifiées formant une haie bocagère, devront être réalisées, afin de composer un écrin végétal entre la zone bâtie et la zone agricole.
- Une attention particulière sera portée sur l'intégration paysagère des constructions.

QUALITE ENVIRONNEMENTALE ET PREVENTION DES RISQUES

A. CONTINUITES ECOLOGIQUES (RESERVOIRS ET CORRIDORS)

- Non concerné

B. GESTION DES EAUX PLUVIALES

- Les eaux pluviales seront collectées et infiltrées par des noues ou des espaces publics ouverts et participant à la qualité paysagère du projet. Le débit de fuite après opération ne saurait être supérieur au débit avant opération.

C. GESTION DES RISQUES ET DES NUISANCES

- Pas de contrainte particulière

D. ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

- Les nouvelles constructions veilleront à prendre en compte les règlementations thermiques en vigueur pour assurer un confort d'habiter. Les logements veilleront à intégrer un espace de vie extérieur (terrasse, jardin, …), exposé à l'Est, au Sud ou à l'Ouest.
- L'éclairage public, s'il est prévu, devra être conçu pour limiter la consommation énergétique. L'installation devra permettre à la fois un changement d'intensité à certaines heures et la possibilité de « couper » un candélabre sur deux.

ORGANISATIONS DES DEPLACEMENTS

A. DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES (Y COMPRIS MODES DOUX)

- Les voies nouvellement créées devront respecter les principes figurant sur le schéma. Ces voies devront être adaptées aux futurs usages. Les impasses seront autorisées de manière temporaire en l'attente de la réalisation complète de la voirie. L'idée à terme sera de créer un bouclage complet avec le réseau existant.

B. BESOINS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

STATIONNEMENT	CONSTRUCTIONS NOUVELLES OU CHANGEMENT DE DESTINATION	Il est exigé 1 place de stationnement au minimum par 50m² de surface de plancher pour l'habitat. Dans le cadre d'opérations d'habitat collectif, il est exigé en plus 1 place visiteur (accessible depuis l'espace public) pour 2 logements.
	CONSTRUCTIONS NEUVES POUR LES LOCAUX ABRITANT BUREAUX, COMMERCES OU ACTIVITES	Pour les locaux abritant des bureaux, des commerces ou des activités, il est imposé 1 place de stationnement : • Par 40m² de surface de vente **pour les commerces** ; • Par 50 m² de surface de plancher **pour les bureaux** ; • Par chambre d'hôtel (non cumulable avec le restaurant) ; • Pour 8 places assises de **restaurant (accessibles depuis la voie publique)**. La règle applicable aux constructions ou établissements non prévues ci-dessus est celle à laquelle ces établissement sont le plus directement assimilables. Dans le cas où un projet comporte plusieurs destinations, il doit satisfaire aux règles fixées pour chacune de ces destinations, au prorata, selon les cas, des surfaces de plancher et/ou du nombre de logements et/ou du nombre de chambres.

RESEAUX

A. EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes, ou à défaut, à toute autre installation d'approvisionnement en eau potable dans les conditions des règles de salubrité en vigueur.

B. ASSAINISSEMENT

Eaux usées

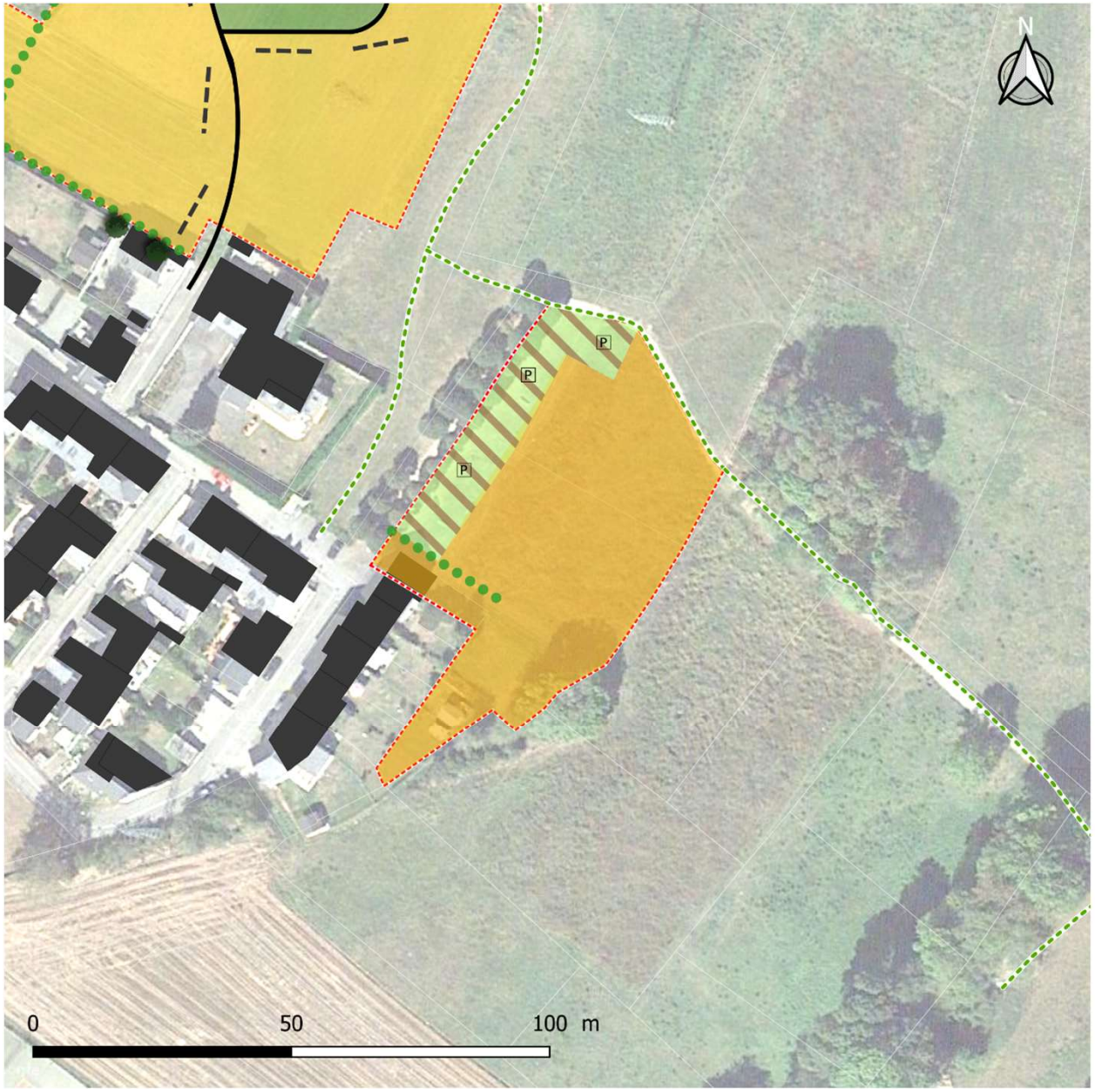
L'évacuation des eaux usées non traitées dans les milieux naturels et notamment dans les rivières, fossés, égouts d'eaux pluviales ou tout autre milieu récepteur est interdite. Toute construction ou installation devra être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe. En l'absence d'un réseau collectif, les constructions ou installations devront être équipées d'un système d'assainissement autonome conforme aux normes en vigueur. Il doit être conçu de façon à assurer son raccordement au futur réseau collectif lorsque celui-ci n'est pas encore réalisé.

C. ELECTRICITE ET TELECOMMUNICATIONS

Toute construction qui doit être alimentée en électricité le sera dans des conditions répondant à ses besoins.

Les réseaux et branchement seront idéalement réalisés en souterrain. En cas d'impossibilité, les câbles seront scellés ou encastrés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

VIELLE AURE – « Bouéla »



Vielle-Aure
VIA4 "Bouéla"

Légende

Périmètre d'OAP

Eléments ponctuels

P Aire de stationnement privé

Eléments linéaires

Haies et espaces de transition paysagère à créer

Eléments surfaciques

Secteur à dominante d'habitat individuel, densité moyenne

Espace public et partagé mixte

Source: DGFIP 2018
Réalisation Citadia Conseil, le 02.07.2019

2/ ELEMENTS DE PROGRAMMATION

A. MIXITE FONCTIONNELLE

- Le secteur est à vocation mixte à dominante résidentielle et accueillera préférentiellement des constructions à usage de logement. Il s'agit de conforter un espace à vocation résidentielle, en lien avec le coeur de village.
- Les constructions à usage économique ne sont autorisées que si elles sont cohérentes et compatibles avec la vocation résidentielle (commerces, services de proximité, …)

B. ECHEANCIER D'OUVERTURE A L'URBANISATION

	SECTEUR
1/ Echéancier	L'échéancier prévisionnel permet une ouverture à l'urbanisation du secteur à court terme, à partir de l'approbation du PLU intercommunal.
2/ Modalités d'ouverture à l'urbanisation	L'urbanisation du secteur est autorisé au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes nécessaires à la zone.
3/ Programmation	
Forme urbaine	Habitat individuel pur de faible densité
Nbre de lgts	4 à 6
Densité nette	15 à 22

- Il est attendu 4 à 6 logements sur le secteur, soit une densité moyenne de l'ordre de 15 à 22 logements par hectare. Cette densité moyenne s'apprécie à l'échelle globale du secteur (des lots de plus petite taille et offrant un bâti plus resserré pourront être proposés).
- Un habitat individuel est préférentiellement attendu en lien avec le schéma d'aménagement. Néanmoins, cela n'interdit pas ponctuellement de l'habitat individuel groupé.

C. MIXITE SOCIALE

Non règlementé

QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

A. PRINCIPES D'INSERTION DANS LE TISSU ENVIRONNANT ET ORGANISATION DES CONSTRUCTIONS

Traitement des espaces partagés

- De manière générale, il conviendra de porter une réflexion sur le traitement paysager du périmètre de l'OAP.
- Les espaces partagés sont limités à la voirie et à une bande paysagère gérant l'interface entre l'opération et son environnement (espace agricole et résidentiel). Le caractère végétal de ces espaces sera donc privilégié. Les essences végétales seront locales de préférence.
- Les vues sur le grand paysage seront préservées et maximum, les espaces publics seront conçus pour mettre en valeur les perspectives.
- Les espaces libres communs seront plantés et aménagés (éventuellement en aires de jeux). Leur superficie sera adaptée à l'importance de l'opération et à leur situation par rapport aux espaces publics existants.

Volumétrie et implantation des constructions

Hauteur des constructions :

- La hauteur maximale des constructions sera généralement Rez-de-Chaussée + 1 étage + combles aménageables, d'autres hauteurs sont possibles lorsque le schéma le mentionne spécifiquement.

Adaptation au sol :

- Une attention particulière sera apportée à l'adaptation de la construction à la pente (cf. référentiel en annexe du règlement).

Implantation des constructions :

- L'implantation des constructions sera travaillée pour permettre la création de logements économes en énergie. Les orientations au sud seront privilégiées.

	Habitat individuel
Implantation par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou à créer	Au moins une façade des constructions principales sera implantée à l'alignement des voies et emprises publiques ou à une faible distance de celui-ci. Un recul peut être proposé ou imposé en cas de contrainte particulière (forte pente, talus, maintien d'un boisement, …).
Implantation par rapport aux limites séparatives latérales et fond de parcelle	Les constructions peuvent être édifiées en retrait des limites séparatives latérales et de fond de parcelle, implantée sur 1 limite séparative latérale ou implantée sur les 2 limites séparatives latérales. Une attention particulière devra être portée à l'intimité des logements et notamment aux espaces extérieurs (limiter les vues directes)

Ces règles générales d'implantation ne concernent pas :

- Les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- Les annexes qui peuvent s'implanter à l'arrière de la construction principale sans référence à l'alignement.

B. PRINCIPES DE QUALITE ARCHITECTURALE

Les caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère de tous les projets situés sur ce secteur sont déterminées dans le chapitre « ZONE URBAINE : ARTICLE 2.2. QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE DES ESPACES BÂTIS » du règlement écrit, selon le niveau de sensibilité défini pour le secteur et reporté sur le règlement graphique des zones à urbaniser (partie règlementaire du PLUi).

C. PRINCIPES PATRIMONIAUX ET PAYSAGERS

- Les espaces extérieurs et des accès aux logements devront être traités de façon qualitative, en veillant à garantir une cohérence globale à l'échelle de l'opération (les espaces libres de constructions seront maintenus le plus possible en espaces végétalisés).
- Sur les parcelles en limite avec l'espace agricole, des plantations denses et diversifiées formant une haie bocagère, devront être réalisées, afin de composer un écrin végétal entre la zone bâtie et la zone agricole.
- Une attention particulière sera portée sur l'intégration paysagère des constructions.

QUALITE ENVIRONNEMENTALE ET PREVENTION DES RISQUES

A. CONTINUITES ECOLOGIQUES (RESERVOIRS ET CORRIDORS)

- Non concerné

B. GESTION DES EAUX PLUVIALES

- Les eaux pluviales seront collectées et infiltrées par des noues ou des espaces publics ouverts et participant à la qualité paysagère du projet. Le débit de fuite après opération ne saurait être supérieur au débit avant opération.

C. GESTION DES RISQUES ET DES NUISANCES

- Pas de contrainte particulière

D. ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

- Les nouvelles constructions veilleront à prendre en compte les règlementations thermiques en vigueur pour assurer un confort d'habiter. Les logements veilleront à intégrer un espace de vie extérieur (terrasse, jardin, …), exposé à l'Est, au Sud ou à l'Ouest.
- L'éclairage public, s'il est prévu, devra être conçu pour limiter la consommation énergétique. L'installation devra permettre à la fois un changement d'intensité à certaines heures et la possibilité de « couper » un candélabre sur deux.

ORGANISATIONS DES DEPLACEMENTS

A. DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES (Y COMPRIS MODES DOUX)

- Les voies nouvellement créées devront respecter les principes figurant sur le schéma. Ces voies devront être adaptées aux futurs usages. Les impasses seront autorisées de manière temporaire en l'attente de la réalisation complète de la voirie. L'idée à terme sera de créer un bouclage complet avec le réseau existant.

B. BESOINS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

STATIONNEMENT	CONSTRUCTIONS NOUVELLES OU CHANGEMENT DE DESTINATION	Il est exigé 1 place de stationnement au minimum par 50m² de surface de plancher pour l'habitat. Dans le cadre d'opérations d'habitat collectif, il est exigé en plus 1 place visiteur (accessible depuis l'espace public) pour 2 logements.
	CONSTRUCTIONS NEUVES POUR LES LOCAUX ABRITANT BUREAUX, COMMERCES OU ACTIVITES	Pour les locaux abritant des bureaux, des commerces ou des activités, il est imposé 1 place de stationnement : • Par 40m² de surface de vente **pour les commerces** ; • Par 50 m² de surface de plancher **pour les bureaux** ; • Par chambre d'hôtel (non cumulable avec le restaurant) ; • Pour 8 places assises de **restaurant (accessibles depuis la voie publique)**. La règle applicable aux constructions ou établissements non prévues ci-dessus est celle à laquelle ces établissement sont le plus directement assimilables. Dans le cas où un projet comporte plusieurs destinations, il doit satisfaire aux règles fixées pour chacune de ces destinations, au prorata, selon les cas, des surfaces de plancher et/ou du nombre de logements et/ou du nombre de chambres.

RESEAUX

A. EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes, ou à défaut, à toute autre installation d'approvisionnement en eau potable dans les conditions des règles de salubrité en vigueur.

B. ASSAINISSEMENT

Eaux usées

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les milieux naturels et notamment dans les rivières, fossés, égouts d'eaux pluviales ou tout autre milieu récepteur est interdite. Toute construction ou installation devra être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe. En l'absence d'un réseau collectif, les constructions ou installations devront être équipées d'un système d'assainissement autonome conforme aux normes en vigueur. Il doit être conçu de façon à assurer son raccordement au futur réseau collectif lorsque celui-ci n'est pas encore réalisé.

C. ELECTRICITE ET TELECOMMUNICATIONS

Toute construction qui doit être alimentée en électricité le sera dans des conditions répondant à ses besoins.

Les réseaux et branchement seront idéalement réalisés en souterrain. En cas d'impossibilité, les câbles seront scellés ou encastrés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

VIELLE AURE – « Le Néré »

Vielle-Aure
VIA5 "Le Néré"

Légende

Périmètre d'OAP

Eléments ponctuels

P Aire de stationnement public

Eléments linéaires

Front bâti

Voie de desserte locale

Eléments surfaciques

Secteur à dominante d'habitat individuel, densité faible

Espace public et partagé minéral

Espace public et partagé mixte

Espace à végétaliser

Source: DGFIP 2018
Réalisation Citadia Conseil, le 02.07.2019

2/ ELEMENTS DE PROGRAMMATION

A. MIXITE FONCTIONNELLE

- Le secteur est à vocation mixte à dominante résidentielle et accueillera préférentiellement des constructions à usage de logement. Il s'agit de conforter un espace à vocation résidentielle, en lien avec le coeur de village.
- Les constructions à usage économique ne sont autorisées que si elles sont cohérentes et compatibles avec la vocation résidentielle (commerces, services de proximité, …)

B. ECHEANCIER D'OUVERTURE A L'URBANISATION

	SECTEUR
1/ Echéancier	L'échéancier prévisionnel permet une ouverture à l'urbanisation du secteur à court terme, à partir de l'approbation du PLU intercommunal.
2/ Modalités d'ouverture à l'urbanisation	L'urbanisation du secteur est autorisé au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes nécessaires à la zone.
3/ Programmation	
Forme urbaine	Habitat individuel pur de faible densité
Nbre de lgts	3 à 5
Densité nette	8 à 14

- Il est attendu 3 à 5 logements sur le secteur, soit une densité moyenne de l'ordre de 8 à 14 logements par hectare. Cette densité moyenne s'apprécie à l'échelle globale du secteur (des lots de plus petite taille et offrant un bâti plus resserré pourront être proposés).
- Un habitat individuel est préférentiellement attendu en lien avec le schéma d'aménagement. Néanmoins, cela n'interdit pas ponctuellement de l'habitat individuel groupé.

C. MIXITE SOCIALE

Non règlementé

QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

A. PRINCIPES D'INSERTION DANS LE TISSU ENVIRONNANT ET ORGANISATION DES CONSTRUCTIONS

Traitement des espaces partagés

- De manière générale, il conviendra de porter une réflexion sur le traitement paysager du périmètre de l'OAP.
- Les espaces partagés sont limités à la voirie et à une bande paysagère gérant l'interface entre l'opération et son environnement (espace agricole et résidentiel). Le caractère végétal de ces espaces sera donc privilégié. Les essences végétales seront locales de préférence.
- Les vues sur le grand paysage seront préservées et maximum, les espaces publics seront conçus pour mettre en valeur les perspectives.
- Les espaces libres communs seront plantés et aménagés (éventuellement en aires de jeux). Leur superficie sera adaptée à l'importance de l'opération et à leur situation par rapport aux espaces publics existants.

Volumétrie et implantation des constructions

Hauteur des constructions :

- La hauteur maximale des constructions sera généralement Rez-de-Chaussée + 1 étage + combles aménageables, d'autres hauteurs sont possibles lorsque le schéma le mentionne spécifiquement.

Adaptation au sol :

- Une attention particulière sera apportée à l'adaptation de la construction à la pente (cf. référentiel en annexe du règlement).

Implantation des constructions :

- L'implantation des constructions sera travaillée pour permettre la création de logements économes en énergie. Les orientations au sud seront privilégiées.

	Habitat individuel
Implantation par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou à créer	Au moins une façade des constructions principales sera implantée à l'alignement des voies et emprises publiques ou à une faible distance de celui-ci. Un recul peut être proposé ou imposé en cas de contrainte particulière (forte pente, talus, maintien d'un boisement, …).
Implantation par rapport aux limites séparatives latérales et fond de parcelle	Les constructions peuvent être édifiées en retrait des limites séparatives latérales et de fond de parcelle, implantée sur 1 limite séparative latérale ou implantée sur les 2 limites séparatives latérales. Une attention particulière devra être portée à l'intimité des logements et notamment aux espaces extérieurs (limiter les vues directes)

Ces règles générales d'implantation ne concernent pas :

- Les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- Les annexes qui peuvent s'implanter à l'arrière de la construction principale sans référence à l'alignement.

B. PRINCIPES DE QUALITE ARCHITECTURALE

Les caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère de tous les projets situés sur ce secteur sont déterminées dans le chapitre « ZONE URBAINE : ARTICLE 2.2. QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE DES ESPACES BÂTIS » du règlement écrit, selon le niveau de sensibilité défini pour le secteur et reporté sur le règlement graphique des zones à urbaniser (partie règlementaire du PLUi).

C. PRINCIPES PATRIMONIAUX ET PAYSAGERS

- Les espaces extérieurs et des accès aux logements devront être traités de façon qualitative, en veillant à garantir une cohérence globale à l'échelle de l'opération (les espaces libres de constructions seront maintenus le plus possible en espaces végétalisés).
- Sur les parcelles en limite avec l'espace agricole, des plantations denses et diversifiées formant une haie bocagère, devront être réalisées, afin de composer un écrin végétal entre la zone bâtie et la zone agricole.
- Une attention particulière sera portée sur l'intégration paysagère des constructions.

QUALITE ENVIRONNEMENTALE ET PREVENTION DES RISQUES

A. CONTINUITES ECOLOGIQUES (RESERVOIRS ET CORRIDORS)

- Non concerné

B. GESTION DES EAUX PLUVIALES

- Les eaux pluviales seront collectées et infiltrées par des noues ou des espaces publics ouverts et participant à la qualité paysagère du projet. Le débit de fuite après opération ne saurait être supérieur au débit avant opération.

C. GESTION DES RISQUES ET DES NUISANCES

- Pas de contrainte particulière

D. ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

- Les nouvelles constructions veilleront à prendre en compte les règlementations thermiques en vigueur pour assurer un confort d'habiter. Les logements veilleront à intégrer un espace de vie extérieur (terrasse, jardin, …), exposé à l'Est, au Sud ou à l'Ouest.
- L'éclairage public, s'il est prévu, devra être conçu pour limiter la consommation énergétique. L'installation devra permettre à la fois un changement d'intensité à certaines heures et la possibilité de « couper » un candélabre sur deux.

ORGANISATIONS DES DEPLACEMENTS

A. DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES (Y COMPRIS MODES DOUX)

- Les voies nouvellement créées devront respecter les principes figurant sur le schéma. Ces voies devront être adaptées aux futurs usages. Les impasses seront autorisées de manière temporaire en l'attente de la réalisation complète de la voirie. L'idée à terme sera de créer un bouclage complet avec le réseau existant.

B. BESOINS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

STATIONNEMENT	CONSTRUCTIONS NOUVELLES OU CHANGEMENT DE DESTINATION	Il est exigé 1 place de stationnement au minimum par 50m² de surface de plancher pour l'habitat. Dans le cadre d'opérations d'habitat collectif, il est exigé en plus 1 place visiteur (accessible depuis l'espace public) pour 2 logements.
	CONSTRUCTIONS NEUVES POUR LES LOCAUX ABRITANT BUREAUX, COMMERCES OU ACTIVITES	Pour les locaux abritant des bureaux, des commerces ou des activités, il est imposé 1 place de stationnement : • Par 40m² de surface de vente **pour les commerces** ; • Par 50 m² de surface de plancher **pour les bureaux** ; • Par chambre d'hôtel (non cumulable avec le restaurant) ; • Pour 8 places assises de **restaurant (accessibles depuis la voie publique)**. La règle applicable aux constructions ou établissements non prévues ci-dessus est celle à laquelle ces établissement sont le plus directement assimilables. Dans le cas où un projet comporte plusieurs destinations, il doit satisfaire aux règles fixées pour chacune de ces destinations, au prorata, selon les cas, des surfaces de plancher et/ou du nombre de logements et/ou du nombre de chambres.

RESEAUX

A. EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes, ou à défaut, à toute autre installation d'approvisionnement en eau potable dans les conditions des règles de salubrité en vigueur.

B. ASSAINISSEMENT

Eaux usées

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les milieux naturels et notamment dans les rivières, fossés, égouts d'eaux pluviales ou tout autre milieu récepteur est interdite. Toute construction ou installation devra être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe. En l'absence d'un réseau collectif, les constructions ou installations devront être équipées d'un système d'assainissement autonome conforme aux normes en vigueur. Il doit être conçu de façon à assurer son raccordement au futur réseau collectif lorsque celui-ci n'est pas encore réalisé.

C. ELECTRICITE ET TELECOMMUNICATIONS

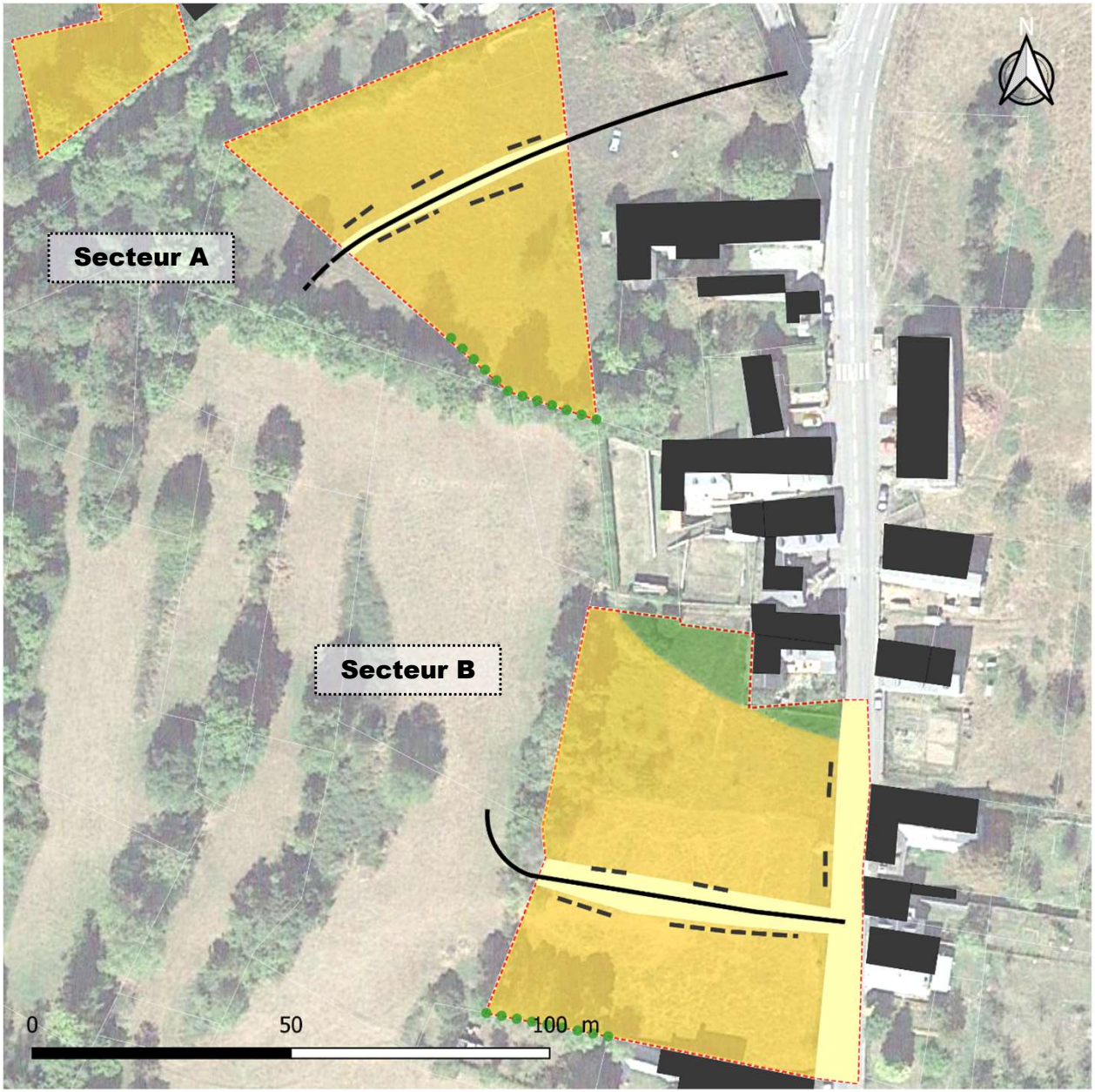
Toute construction qui doit être alimentée en électricité le sera dans des conditions répondant à ses besoins.

Les réseaux et branchement seront idéalement réalisés en souterrain. En cas d'impossibilité, les câbles seront scellés ou encastrés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

VIELLE LOURON

CITADIA evenseil ECOTONE recherche et environnement SOliHA SOLIDAIRES POUR L'HABITAT

VIELLE LOURON – « Villembits-Dessus »



Vielle-Louron
VIELOU1 "Villembits-Dessus"

Légende

Périmètre d'OAP

Eléments linéaires
- Front bâti
- Haies et espaces de transition paysagère à créer
- Voie de desserte locale
- Voie de desserte locale à long terme

Eléments surfaciques
- Secteur à dominante d'habitat individuel, densité faible
- Espace public et partagé végétal
- Espace public et partagé minéral

Source: DGFIP 2018
Réalisation Citadia Conseil, le 02.07.2019

2/ ELEMENTS DE PROGRAMMATION

A. MIXITE FONCTIONNELLE

- Le secteur est à vocation mixte à dominante résidentielle et accueillera préférentiellement des constructions à usage de logement. Il s'agit de conforter un espace à vocation résidentielle, en lien avec le coeur de village.
- Les constructions à usage économique ne sont autorisées que si elles sont cohérentes et compatibles avec la vocation résidentielle (commerces, services de proximité, …)

B. ECHEANCIER D'OUVERTURE A L'URBANISATION

	SECTEUR A	SECTEUR B
1/ Echéancier	L'échéancier prévisionnel permet une ouverture à l'urbanisation du secteur à court terme, à partir de l'approbation du PLU intercommunal.	
2/ Modalités d'ouverture à l'urbanisation	L'urbanisation du secteur est autorisé au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes nécessaires à la zone.	
3/ Programmation		
Forme urbaine	Habitat individuel pur de faible densité	
Nbre de lgts	4 à 6	6 à 8
Densité nette	18 à 27	13 à 18

- Il est attendu 10 à 14 logements sur les deux secteurs, soit une densité moyenne de l'ordre de 12 à 20 logements par hectare. Cette densité moyenne s'apprécie à l'échelle globale des secteurs (des lots de plus petite taille et offrant un bâti plus resserré pourront être proposés).
- Un habitat individuel est préférentiellement attendu en lien avec le schéma d'aménagement. Néanmoins, cela n'interdit pas ponctuellement de l'habitat individuel groupé.

C. MIXITE SOCIALE

Non règlementé

QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

A. PRINCIPES D'INSERTION DANS LE TISSU ENVIRONNANT ET ORGANISATION DES CONSTRUCTIONS

Traitement des espaces partagés

- De manière générale, il conviendra de porter une réflexion sur le traitement paysager du périmètre de l'OAP.
- Les espaces partagés sont limités à la voirie et à une bande paysagère gérant l'interface entre l'opération et son environnement (espace agricole et résidentiel). Le caractère végétal de ces espaces sera donc privilégié. Les essences végétales seront locales de préférence.
- Les vues sur le grand paysage seront préservées et maximum, les espaces publics seront conçus pour mettre en valeur les perspectives.
- Les espaces libres communs seront plantés et aménagés (éventuellement en aires de jeux). Leur superficie sera adaptée à l'importance de l'opération et à leur situation par rapport aux espaces publics existants.

Volumétrie et implantation des constructions

Hauteur des constructions :

- La hauteur maximale des constructions sera généralement Rez-de-Chaussée + 1 étage + combles aménageables, d'autres hauteurs sont possibles lorsque le schéma le mentionne spécifiquement.

Adaptation au sol :

- Une attention particulière sera apportée à l'adaptation de la construction à la pente (cf. référentiel en annexe du règlement).

Implantation des constructions :

- L'implantation des constructions sera travaillée pour permettre la création de logements économes en énergie. Les orientations au sud seront privilégiées.

	Habitat individuel
Implantation par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou à créer	Au moins une façade des constructions principales sera implantée à l'alignement des voies et emprises publiques ou à une faible distance de celui-ci. Un recul peut être proposé ou imposé en cas de contrainte particulière (forte pente, talus, maintien d'un boisement, …).
Implantation par rapport aux limites séparatives latérales et fond de parcelle	Les constructions peuvent être édifiées en retrait des limites séparatives latérales et de fond de parcelle, implantée sur 1 limite séparative latérale ou implantée sur les 2 limites séparatives latérales. Une attention particulière devra être portée à l'intimité des logements et notamment aux espaces extérieurs (limiter les vues directes)

Ces règles générales d'implantation ne concernent pas :

- Les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- Les annexes qui peuvent s'implanter à l'arrière de la construction principale sans référence à l'alignement.

B. PRINCIPES DE QUALITE ARCHITECTURALE

Les caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère de tous les projets situés sur ce secteur sont déterminées dans le chapitre « ZONE URBAINE : ARTICLE 2.2. QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE DES ESPACES BÂTIS » du règlement écrit, selon le niveau de sensibilité défini pour le secteur et reporté sur le règlement graphique des zones à urbaniser (partie règlementaire du PLUi).

C. PRINCIPES PATRIMONIAUX ET PAYSAGERS

- Les espaces extérieurs et des accès aux logements devront être traités de façon qualitative, en veillant à garantir une cohérence globale à l'échelle de l'opération (les espaces libres de constructions seront maintenus le plus possible en espaces végétalisés).
- Sur les parcelles en limite avec l'espace agricole, des plantations denses et diversifiées formant une haie bocagère, devront être réalisées, afin de composer un écrin végétal entre la zone bâtie et la zone agricole.
- Une attention particulière sera portée sur l'intégration paysagère des constructions.

QUALITE ENVIRONNEMENTALE ET PREVENTION DES RISQUES

A. CONTINUITES ECOLOGIQUES (RESERVOIRS ET CORRIDORS)

- Non concerné

B. GESTION DES EAUX PLUVIALES

- Les eaux pluviales seront collectées et infiltrées par des noues ou des espaces publics ouverts et participant à la qualité paysagère du projet. Le débit de fuite après opération ne saurait être supérieur au débit avant opération.

C. GESTION DES RISQUES ET DES NUISANCES

- Pas de contrainte particulière

D. ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

- Les nouvelles constructions veilleront à prendre en compte les règlementations thermiques en vigueur pour assurer un confort d'habiter. Les logements veilleront à intégrer un espace de vie extérieur (terrasse, jardin, …), exposé à l'Est, au Sud ou à l'Ouest.
- L'éclairage public, s'il est prévu, devra être conçu pour limiter la consommation énergétique. L'installation devra permettre à la fois un changement d'intensité à certaines heures et la possibilité de « couper » un candélabre sur deux.

ORGANISATIONS DES DEPLACEMENTS

A. DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES (Y COMPRIS MODES DOUX)

- Les voies nouvellement créées devront respecter les principes figurant sur le schéma. Ces voies devront être adaptées aux futurs usages. Les impasses seront autorisées de manière temporaire en l'attente de la réalisation complète de la voirie. L'idée à terme sera de créer un bouclage complet avec le réseau existant.

B. BESOINS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

STATIONNEMENT	CONSTRUCTIONS NOUVELLES OU CHANGEMENT DE DESTINATION	Il est exigé 1 place de stationnement au minimum par 50m² de surface de plancher pour l'habitat. Dans le cadre d'opérations d'habitat collectif, il est exigé en plus 1 place visiteur (accessible depuis l'espace public) pour 2 logements.
	CONSTRUCTIONS NEUVES POUR LES LOCAUX ABRITANT BUREAUX, COMMERCES OU ACTIVITES	Pour les locaux abritant des bureaux, des commerces ou des activités, il est imposé 1 place de stationnement : • Par 40m² de surface de vente **pour les commerces** ; • Par 50 m² de surface de plancher **pour les bureaux** ; • Par chambre d'hôtel (non cumulable avec le restaurant) ; • Pour 8 places assises de **restaurant (accessibles depuis la voie publique)**. La règle applicable aux constructions ou établissements non prévues ci-dessus est celle à laquelle ces établissement sont le plus directement assimilables. Dans le cas où un projet comporte plusieurs destinations, il doit satisfaire aux règles fixées pour chacune de ces destinations, au prorata, selon les cas, des surfaces de plancher et/ou du nombre de logements et/ou du nombre de chambres.

RESEAUX

A. EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes, ou à défaut, à toute autre installation d'approvisionnement en eau potable dans les conditions des règles de salubrité en vigueur.

B. ASSAINISSEMENT

Eaux usées

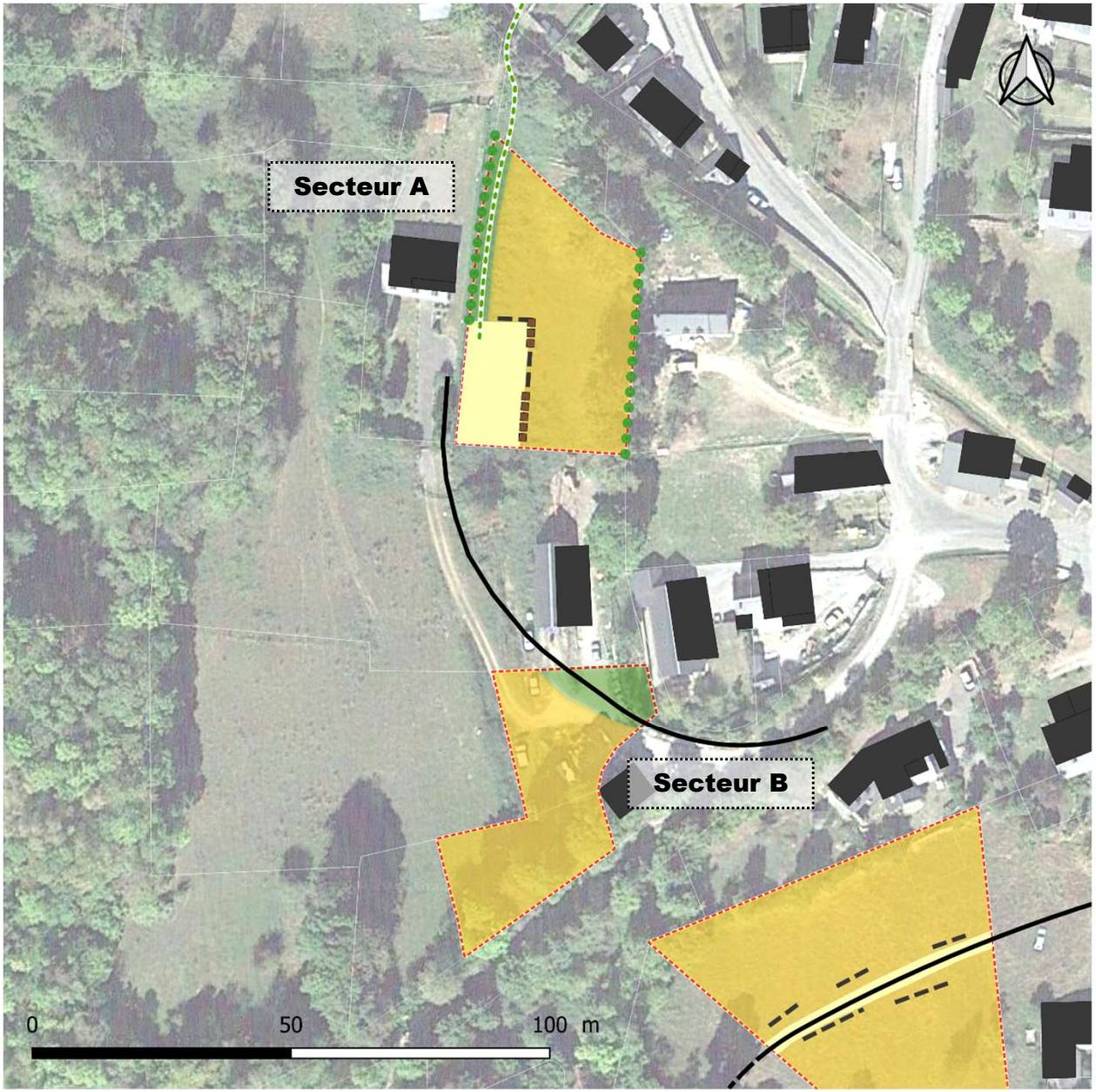
L'évacuation des eaux usées non traitées dans les milieux naturels et notamment dans les rivières, fossés, égouts d'eaux pluviales ou tout autre milieu récepteur est interdite. Toute construction ou installation devra être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe. En l'absence d'un réseau collectif, les constructions ou installations devront être équipées d'un système d'assainissement autonome conforme aux normes en vigueur. Il doit être conçu de façon à assurer son raccordement au futur réseau collectif lorsque celui-ci n'est pas encore réalisé.

C. ELECTRICITE ET TELECOMMUNICATIONS

Toute construction qui doit être alimentée en électricité le sera dans des conditions répondant à ses besoins.

Les réseaux et branchement seront idéalement réalisés en souterrain. En cas d'impossibilité, les câbles seront scellés ou encastrés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

VIELLE LOURON – « Village »



Vieille-Louron
VIELOU2 "Village"

Légende

Périmètre d'OAP

Eléments linéaires
- Front bâti
- Haies et espaces de transition paysagère à créer
- Aménagement en pierre (muret, clôtures, soubassement…) à créer ou à préserver
- Réseau de promenades et modes doux

Eléments surfaciques
- Secteur à dominante d'habitat individuel, densité faible
- Espace public et partagé végétal
- Espace public et partagé minéral

Source: DGFIP 2018
Réalisation Citadia Conseil, le 02.07.2019

2/ ELEMENTS DE PROGRAMMATION

A. MIXITE FONCTIONNELLE

- Le secteur est à vocation mixte à dominante résidentielle et accueillera préférentiellement des constructions à usage de logement. Il s'agit de conforter un espace à vocation résidentielle, en lien avec le coeur de village.
- Les constructions à usage économique ne sont autorisées que si elles sont cohérentes et compatibles avec la vocation résidentielle (commerces, services de proximité, …)

B. ECHEANCIER D'OUVERTURE A L'URBANISATION

	SECTEUR A	SECTEUR B
1/ Echéancier	L'échéancier prévisionnel permet une ouverture à l'urbanisation du secteur à court terme, à partir de l'approbation du PLU intercommunal.	
2/ Modalités d'ouverture à l'urbanisation	L'urbanisation du secteur est autorisé au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes nécessaires à la zone.	
3/ Programmation		
Forme urbaine	Habitat individuel pur de faible densité	
Nbre de lgts	1 à 3	1 à 3
Densité nette	9 à 26	10 à 30

- Il est attendu 2 à 6 logements sur les deux secteurs, soit une densité moyenne de l'ordre de 9 à 28 logements par hectare. Cette densité moyenne s'apprécie à l'échelle globale des secteurs (des lots de plus petite taille et offrant un bâti plus resserré pourront être proposés).
- Un habitat individuel est préférentiellement attendu en lien avec le schéma d'aménagement. Néanmoins, cela n'interdit pas ponctuellement de l'habitat individuel groupé.

C. MIXITE SOCIALE

Non règlementé

QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

A. PRINCIPES D'INSERTION DANS LE TISSU ENVIRONNANT ET ORGANISATION DES CONSTRUCTIONS

Traitement des espaces partagés

- De manière générale, il conviendra de porter une réflexion sur le traitement paysager du périmètre de l'OAP.
- Les espaces partagés sont limités à la voirie et à une bande paysagère gérant l'interface entre l'opération et son environnement (espace agricole et résidentiel). Le caractère végétal de ces espaces sera donc privilégié. Les essences végétales seront locales de préférence.
- Les vues sur le grand paysage seront préservées et maximum, les espaces publics seront conçus pour mettre en valeur les perspectives.
- Les espaces libres communs seront plantés et aménagés (éventuellement en aires de jeux). Leur superficie sera adaptée à l'importance de l'opération et à leur situation par rapport aux espaces publics existants.

Volumétrie et implantation des constructions

Hauteur des constructions :

- La hauteur maximale des constructions sera généralement Rez-de-Chaussée + 1 étage + combles aménageables, d'autres hauteurs sont possibles lorsque le schéma le mentionne spécifiquement.

Adaptation au sol :

- Une attention particulière sera apportée à l'adaptation de la construction à la pente (cf. référentiel en annexe du règlement).

Implantation des constructions :

- L'implantation des constructions sera travaillée pour permettre la création de logements économes en énergie. Les orientations au sud seront privilégiées.

	Habitat individuel
Implantation par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou à créer	Au moins une façade des constructions principales sera implantée à l'alignement des voies et emprises publiques ou à une faible distance de celui-ci. Un recul peut être proposé ou imposé en cas de contrainte particulière (forte pente, talus, maintien d'un boisement, …).
Implantation par rapport aux limites séparatives latérales et fond de parcelle	Les constructions peuvent être édifiées en retrait des limites séparatives latérales et de fond de parcelle, implantée sur 1 limite séparative latérale ou implantée sur les 2 limites séparatives latérales. Une attention particulière devra être portée à l'intimité des logements et notamment aux espaces extérieurs (limiter les vues directes)

Ces règles générales d'implantation ne concernent pas :

- Les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- Les annexes qui peuvent s'implanter à l'arrière de la construction principale sans référence à l'alignement.

B. PRINCIPES DE QUALITE ARCHITECTURALE

Les caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère de tous les projets situés sur ce secteur sont déterminées dans le chapitre « ZONE URBAINE : ARTICLE 2.2. QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE DES ESPACES BÂTIS » du règlement écrit, selon le niveau de sensibilité défini pour le secteur et reporté sur le règlement graphique des zones à urbaniser (partie règlementaire du PLUi).

C. PRINCIPES PATRIMONIAUX ET PAYSAGERS

- Les espaces extérieurs et des accès aux logements devront être traités de façon qualitative, en veillant à garantir une cohérence globale à l'échelle de l'opération (les espaces libres de constructions seront maintenus le plus possible en espaces végétalisés).
- Sur les parcelles en limite avec l'espace agricole, des plantations denses et diversifiées formant une haie bocagère, devront être réalisées, afin de composer un écrin végétal entre la zone bâtie et la zone agricole.
- Une attention particulière sera portée sur l'intégration paysagère des constructions.

QUALITE ENVIRONNEMENTALE ET PREVENTION DES RISQUES

A. CONTINUITES ECOLOGIQUES (RESERVOIRS ET CORRIDORS)

- Non concerné

B. GESTION DES EAUX PLUVIALES

- Les eaux pluviales seront collectées et infiltrées par des noues ou des espaces publics ouverts et participant à la qualité paysagère du projet. Le débit de fuite après opération ne saurait être supérieur au débit avant opération.

C. GESTION DES RISQUES ET DES NUISANCES

- Pas de contrainte particulière

D. ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

- Les nouvelles constructions veilleront à prendre en compte les règlementations thermiques en vigueur pour assurer un confort d'habiter. Les logements veilleront à intégrer un espace de vie extérieur (terrasse, jardin, …), exposé à l'Est, au Sud ou à l'Ouest.
- L'éclairage public, s'il est prévu, devra être conçu pour limiter la consommation énergétique. L'installation devra permettre à la fois un changement d'intensité à certaines heures et la possibilité de « couper » un candélabre sur deux.

ORGANISATIONS DES DEPLACEMENTS

A. DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES (Y COMPRIS MODES DOUX)

- Les voies nouvellement créées devront respecter les principes figurant sur le schéma. Ces voies devront être adaptées aux futurs usages. Les impasses seront autorisées de manière temporaire en l'attente de la réalisation complète de la voirie. L'idée à terme sera de créer un bouclage complet avec le réseau existant.

B. BESOINS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

STATIONNEMENT	CONSTRUCTIONS NOUVELLES OU CHANGEMENT DE DESTINATION	Il est exigé 1 place de stationnement au minimum par 50m² de surface de plancher pour l'habitat. Dans le cadre d'opérations d'habitat collectif, il est exigé en plus 1 place visiteur (accessible depuis l'espace public) pour 2 logements.
	CONSTRUCTIONS NEUVES POUR LES LOCAUX ABRITANT BUREAUX, COMMERCES OU ACTIVITES	Pour les locaux abritant des bureaux, des commerces ou des activités, il est imposé 1 place de stationnement : • Par 40m² de surface de vente **pour les commerces** ; • Par 50 m² de surface de plancher **pour les bureaux** ; • Par chambre d'hôtel (non cumulable avec le restaurant) ; • Pour 8 places assises de **restaurant (accessibles depuis la voie publique)**. La règle applicable aux constructions ou établissements non prévues ci-dessus est celle à laquelle ces établissement sont le plus directement assimilables. Dans le cas où un projet comporte plusieurs destinations, il doit satisfaire aux règles fixées pour chacune de ces destinations, au prorata, selon les cas, des surfaces de plancher et/ou du nombre de logements et/ou du nombre de chambres.

RESEAUX

A. EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes, ou à défaut, à toute autre installation d'approvisionnement en eau potable dans les conditions des règles de salubrité en vigueur.

B. ASSAINISSEMENT

Eaux usées

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les milieux naturels et notamment dans les rivières, fossés, égouts d'eaux pluviales ou tout autre milieu récepteur est interdite. Toute construction ou installation devra être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe. En l'absence d'un réseau collectif, les constructions ou installations devront être équipées d'un système d'assainissement autonome conforme aux normes en vigueur. Il doit être conçu de façon à assurer son raccordement au futur réseau collectif lorsque celui-ci n'est pas encore réalisé.

C. ELECTRICITE ET TELECOMMUNICATIONS

Toute construction qui doit être alimentée en électricité le sera dans des conditions répondant à ses besoins.

Les réseaux et branchement seront idéalement réalisés en souterrain. En cas d'impossibilité, les câbles seront scellés ou encastrés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

VIELLE LOURON – « Nord du village »

Vielle-Louron
VIELOU3 "Nord du village"

Légende

Périmètre d'OAP

Eléments linéaires

Haies et espaces de transition paysagère à créer

Voie de desserte locale

Eléments surfaciques

Secteur à dominante d'habitat individuel, densité faible

Espace public et partagé minéral

Source: DGFIP 2018
Réalisation Citadia Conseil, le 02.07.2019

2/ ELEMENTS DE PROGRAMMATION

A. MIXITE FONCTIONNELLE

- Le secteur est à vocation mixte à dominante résidentielle et accueillera préférentiellement des constructions à usage de logement. Il s'agit de conforter un espace à vocation résidentielle, en lien avec le coeur de village.
- Les constructions à usage économique ne sont autorisées que si elles sont cohérentes et compatibles avec la vocation résidentielle (commerces, services de proximité, …)

B. ECHEANCIER D'OUVERTURE A L'URBANISATION

	SECTEUR A
1/ Echéancier	L'échéancier prévisionnel permet une ouverture à l'urbanisation du secteur à court terme, à partir de l'approbation du PLU intercommunal.
2/ Modalités d'ouverture à l'urbanisation	L'urbanisation du secteur est autorisé au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes nécessaires à la zone.
3/ Programmation	
Forme urbaine	Habitat individuel pur de faible densité
Nbre de lgts	1 à 3
Densité nette	7 à 20

- Il est attendu 1 à 13 logements sur le secteur, soit une densité moyenne de l'ordre de 7 à 20 logements par hectare. Cette densité moyenne s'apprécie à l'échelle globale des secteurs (des lots de plus petite taille et offrant un bâti plus resserré pourront être proposés).
- Un habitat individuel est préférentiellement attendu en lien avec le schéma d'aménagement. Néanmoins, cela n'interdit pas ponctuellement de l'habitat individuel groupé.

C. MIXITE SOCIALE

Non règlementé

QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

A. PRINCIPES D'INSERTION DANS LE TISSU ENVIRONNANT ET ORGANISATION DES CONSTRUCTIONS

Traitement des espaces partagés

- De manière générale, il conviendra de porter une réflexion sur le traitement paysager du périmètre de l'OAP.
- Les espaces partagés sont limités à la voirie et à une bande paysagère gérant l'interface entre l'opération et son environnement (espace agricole et résidentiel). Le caractère végétal de ces espaces sera donc privilégié. Les essences végétales seront locales de préférence.
- Les vues sur le grand paysage seront préservées et maximum, les espaces publics seront conçus pour mettre en valeur les perspectives.
- Les espaces libres communs seront plantés et aménagés (éventuellement en aires de jeux). Leur superficie sera adaptée à l'importance de l'opération et à leur situation par rapport aux espaces publics existants.

Volumétrie et implantation des constructions

Hauteur des constructions :

- La hauteur maximale des constructions sera généralement Rez-de-Chaussée + 1 étage + combles aménageables, d'autres hauteurs sont possibles lorsque le schéma le mentionne spécifiquement.

Adaptation au sol :

- Une attention particulière sera apportée à l'adaptation de la construction à la pente (cf. référentiel en annexe du règlement).

Implantation des constructions :

- L'implantation des constructions sera travaillée pour permettre la création de logements économes en énergie. Les orientations au sud seront privilégiées.

	Habitat individuel
Implantation par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou à créer	Au moins une façade des constructions principales sera implantée à l'alignement des voies et emprises publiques ou à une faible distance de celui-ci. Un recul peut être proposé ou imposé en cas de contrainte particulière (forte pente, talus, maintien d'un boisement, …).
Implantation par rapport aux limites séparatives latérales et fond de parcelle	Les constructions peuvent être édifiées en retrait des limites séparatives latérales et de fond de parcelle, implantée sur 1 limite séparative latérale ou implantée sur les 2 limites séparatives latérales. Une attention particulière devra être portée à l'intimité des logements et notamment aux espaces extérieurs (limiter les vues directes)

Ces règles générales d'implantation ne concernent pas :

- Les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- Les annexes qui peuvent s'implanter à l'arrière de la construction principale sans référence à l'alignement.

B. PRINCIPES DE QUALITE ARCHITECTURALE

Les caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère de tous les projets situés sur ce secteur sont déterminées dans le chapitre « ZONE URBAINE : ARTICLE 2.2. QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE DES ESPACES BÂTIS » du règlement écrit, selon le niveau de sensibilité défini pour le secteur et reporté sur le règlement graphique des zones à urbaniser (partie règlementaire du PLUi).

C. PRINCIPES PATRIMONIAUX ET PAYSAGERS

- Les espaces extérieurs et des accès aux logements devront être traités de façon qualitative, en veillant à garantir une cohérence globale à l'échelle de l'opération (les espaces libres de constructions seront maintenus le plus possible en espaces végétalisés).
- Sur les parcelles en limite avec l'espace agricole, des plantations denses et diversifiées formant une haie bocagère, devront être réalisées, afin de composer un écrin végétal entre la zone bâtie et la zone agricole.
- Une attention particulière sera portée sur l'intégration paysagère des constructions.

QUALITE ENVIRONNEMENTALE ET PREVENTION DES RISQUES

A. CONTINUITES ECOLOGIQUES (RESERVOIRS ET CORRIDORS)

- Non concerné

B. GESTION DES EAUX PLUVIALES

- Les eaux pluviales seront collectées et infiltrées par des noues ou des espaces publics ouverts et participant à la qualité paysagère du projet. Le débit de fuite après opération ne saurait être supérieur au débit avant opération.

C. GESTION DES RISQUES ET DES NUISANCES

- Pas de contrainte particulière

D. ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

- Les nouvelles constructions veilleront à prendre en compte les règlementations thermiques en vigueur pour assurer un confort d'habiter. Les logements veilleront à intégrer un espace de vie extérieur (terrasse, jardin, …), exposé à l'Est, au Sud ou à l'Ouest.
- L'éclairage public, s'il est prévu, devra être conçu pour limiter la consommation énergétique. L'installation devra permettre à la fois un changement d'intensité à certaines heures et la possibilité de « couper » un candélabre sur deux.

ORGANISATIONS DES DEPLACEMENTS

A. DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES (Y COMPRIS MODES DOUX)

- Les voies nouvellement créées devront respecter les principes figurant sur le schéma. Ces voies devront être adaptées aux futurs usages. Les impasses seront autorisées de manière temporaire en l'attente de la réalisation complète de la voirie. L'idée à terme sera de créer un bouclage complet avec le réseau existant.

B. BESOINS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

STATIONNEMENT	CONSTRUCTIONS NOUVELLES OU CHANGEMENT DE DESTINATION	Il est exigé 1 place de stationnement au minimum par 50m² de surface de plancher pour l'habitat. Dans le cadre d'opérations d'habitat collectif, il est exigé en plus 1 place visiteur (accessible depuis l'espace public) pour 2 logements.
	CONSTRUCTIONS NEUVES POUR LES LOCAUX ABRITANT BUREAUX, COMMERCES OU ACTIVITES	Pour les locaux abritant des bureaux, des commerces ou des activités, il est imposé 1 place de stationnement : • Par 40m² de surface de vente **pour les commerces** ; • Par 50 m² de surface de plancher **pour les bureaux** ; • Par chambre d'hôtel (non cumulable avec le restaurant) ; • Pour 8 places assises de **restaurant (accessibles depuis la voie publique)**. La règle applicable aux constructions ou établissements non prévues ci-dessus est celle à laquelle ces établissement sont le plus directement assimilables. Dans le cas où un projet comporte plusieurs destinations, il doit satisfaire aux règles fixées pour chacune de ces destinations, au prorata, selon les cas, des surfaces de plancher et/ou du nombre de logements et/ou du nombre de chambres.

RESEAUX

A. EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes, ou à défaut, à toute autre installation d'approvisionnement en eau potable dans les conditions des règles de salubrité en vigueur.

B. ASSAINISSEMENT

Eaux usées

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les milieux naturels et notamment dans les rivières, fossés, égouts d'eaux pluviales ou tout autre milieu récepteur est interdite. Toute construction ou installation devra être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe. En l'absence d'un réseau collectif, les constructions ou installations devront être équipées d'un système d'assainissement autonome conforme aux normes en vigueur. Il doit être conçu de façon à assurer son raccordement au futur réseau collectif lorsque celui-ci n'est pas encore réalisé.

C. ELECTRICITE ET TELECOMMUNICATIONS

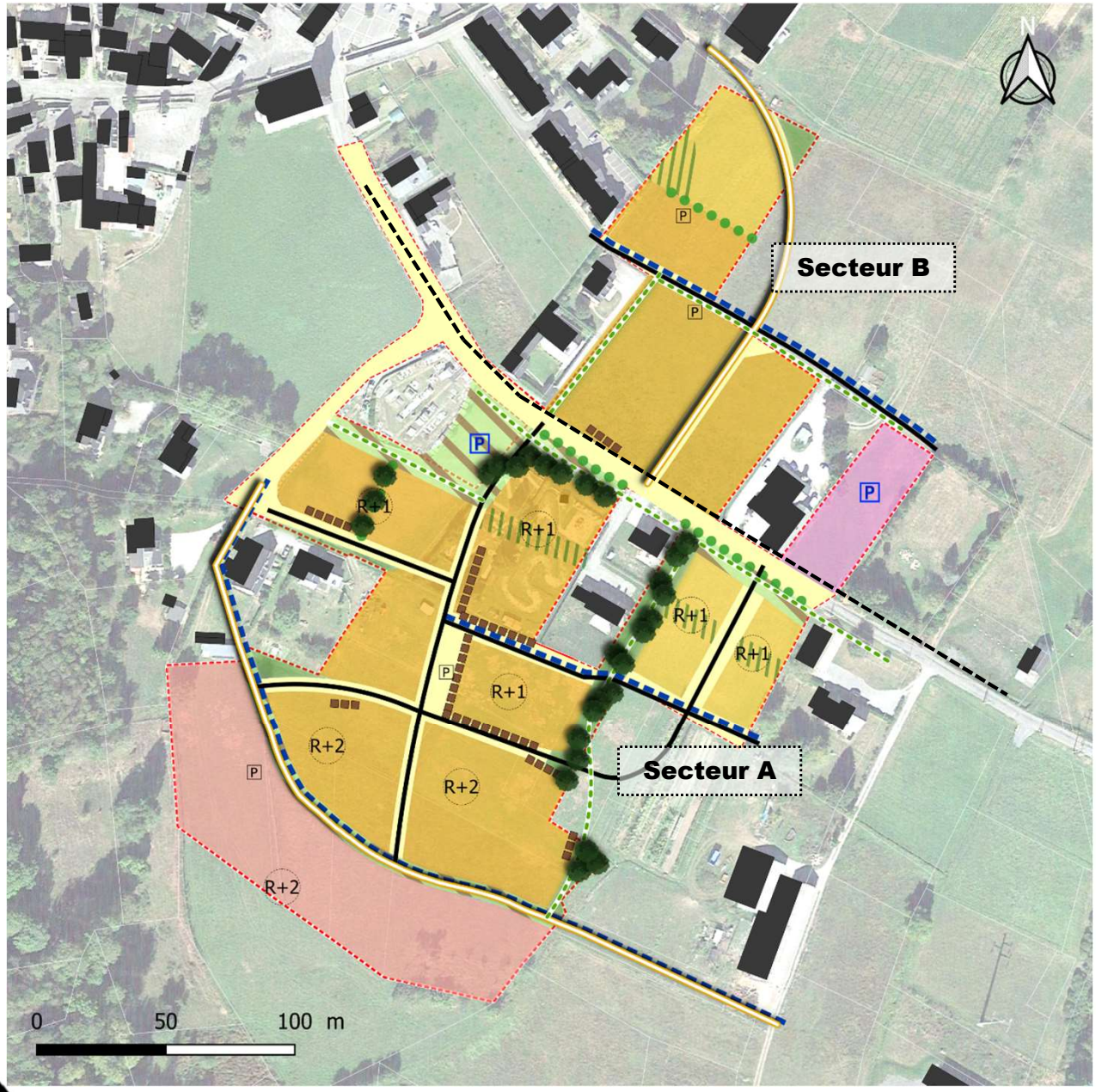
Toute construction qui doit être alimentée en électricité le sera dans des conditions répondant à ses besoins.

Les réseaux et branchement seront idéalement réalisés en souterrain. En cas d'impossibilité, les câbles seront scellés ou encastrés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

VIGNEC

CITADIA evenseil ECOTONE recherche et environnement SOliHA SOLIDAIRES POUR L'HABITAT

VIGNEC – « Plat de Sempé »



Vignec
VIG1 "Plat de Sempé"

Légende

- Périmètre d'OAP

Eléments ponctuels

- Hauteur indicative des bâtiments
- Aire de stationnement privé
- Aire de stationnement public
- Eléments végétaux à implanter ou à préserver

Eléments linéaires

- Haies et espaces de transition paysagère à créer
- Aménagement en pierre (muret, clôtures, soubassement...) à créer ou à préserver
- Création d'ouvrages hydrauliques (noue)
- Voie secondaire
- Voie de desserte locale
- Réseau de promenades et modes doux

Eléments surfaciques

- Secteur à dominante d'habitat collectif, densité faible
- Secteur à dominante d'habitat collectif, densité moyenne
- Secteur à dominante d'habitat individuel, densité faible
- Secteur à dominante d'habitat individuel, densité moyenne
- Secteur à dominante d'activité économique, densité faible
- Espace public et partagé végétal
- Espace public et partagé minéral
- Espace public et partagé mixte
- Espace à végétaliser

Source: DGFIP 2018
Réalisation Citadia Conseil, le 02.07.2019

2/ ELEMENTS DE PROGRAMMATION

A. MIXITE FONCTIONNELLE

- Le secteur est à vocation mixte à dominante résidentielle et accueillera préférentiellement des constructions à usage de logement. Il s'agit de conforter un espace à vocation résidentielle, en lien avec le coeur de village.
- Les constructions à usage économique ne sont autorisées que si elles sont cohérentes et compatibles avec la vocation résidentielle (commerces, services de proximité, …)

B. ECHEANCIER D'OUVERTURE A L'URBANISATION

	SECTEUR A		SECTEUR B
1/ Echéancier	L'échéancier prévisionnel permet une ouverture à l'urbanisation du secteur à court terme, à partir de l'approbation du PLU intercommunal.		
2/ Modalités d'ouverture à l'urbanisation	Le secteur sera aménagé sous forme d'opérations d'aménagement d'ensemble successives en veillant à ce que chaque projet s'assure de la cohérence de l'aménagement d'ensemble de la zone.		
3/ Programmation			
Forme urbaine	Habitat individuel pur de faible densité Habitat individuel groupé de moyenne densité	Habitat collectif	Habitat individuel pur de faible densité Habitat individuel groupé de moyenne densité
Nbre de lgts	20 à 25	50 à 70	15 à 20
Densité nette	13 à 18 logts/ha	75 à 105	19 à 25 logts/ha

- Il est attendu 85 à 115 logements sur l'ensemble des secteurs, soit une densité moyenne de l'ordre de 29 à 37 logements par hectare. Cette densité moyenne s'apprécie à l'échelle globale des secteurs (des lots de plus petite taille et offrant un bâti plus resserré pourront être proposés).

C. MIXITE SOCIALE

Non règlementé

3/ EMPRISE AU SOL

Le long de la RD 223, entre la Neste et la mairie, l'emprise au sol est limité à 50% sur une bande de 40m de part et d'autre de la route.

QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

A. PRINCIPES D'INSERTION DANS LE TISSU ENVIRONNANT ET ORGANISATION DES CONSTRUCTIONS

Traitement des espaces partagés

- De manière générale, il conviendra de porter une réflexion sur le traitement paysager du périmètre de l'OAP.
- Les espaces partagés sont limités à la voirie et à une bande paysagère gérant l'interface entre l'opération et son environnement (espace agricole et résidentiel). Le caractère végétal de ces espaces sera donc privilégié. Les essences végétales seront locales de préférence.
- Les vues sur le grand paysage seront préservées et maximum, les espaces publics seront conçus pour mettre en valeur les perspectives.
- Les espaces libres communs seront plantés et aménagés (éventuellement en aires de jeux). Leur superficie sera adaptée à l'importance de l'opération et à leur situation par rapport aux espaces publics existants.

Volumétrie et implantation des constructions

Hauteur des constructions :

- La hauteur maximale des constructions sera généralement Rez-de-Chaussée + 1 étage + combles aménageables, d'autres hauteurs sont possibles lorsque le schéma le mentionne spécifiquement.

Adaptation au sol :

- Une attention particulière sera apportée à l'adaptation de la construction à la pente (cf. référentiel en annexe du règlement).

Implantation des constructions :

- L'implantation des constructions sera travaillée pour permettre la création de logements économes en énergie. Les orientations au sud seront privilégiées.

	Habitat individuel
Implantation par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou à créer	Au moins une façade des constructions principales sera implantée à l'alignement des voies et emprises publiques ou à une faible distance de celui-ci. Un recul peut être proposé ou imposé en cas de contrainte particulière (forte pente, talus, maintien d'un boisement, …).
Implantation par rapport aux limites séparatives latérales et fond de parcelle	Les constructions peuvent être édifiées en retrait des limites séparatives latérales et de fond de parcelle, implantée sur 1 limite séparative latérale ou implantée sur les 2 limites séparatives latérales. Une attention particulière devra être portée à l'intimité des logements et notamment aux espaces extérieurs (limiter les vues directes)

Ces règles générales d'implantation ne concernent pas :

- Les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- Les annexes qui peuvent s'implanter à l'arrière de la construction principale sans référence à l'alignement.

B. PRINCIPES DE QUALITE ARCHITECTURALE

Les caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère de tous les projets situés sur ce secteur sont déterminées dans le chapitre « ZONE URBAINE : ARTICLE 2.2. QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE DES ESPACES BÂTIS » du règlement écrit, selon le niveau de sensibilité défini pour le secteur et reporté sur le règlement graphique des zones à urbaniser (partie règlementaire du PLUi).

C. PRINCIPES PATRIMONIAUX ET PAYSAGERS

- Les espaces extérieurs et des accès aux logements devront être traités de façon qualitative, en veillant à garantir une cohérence globale à l'échelle de l'opération (les espaces libres de constructions seront maintenus le plus possible en espaces végétalisés).
- Sur les parcelles en limite avec l'espace agricole, des plantations denses et diversifiées formant une haie bocagère, devront être réalisées, afin de composer un écrin végétal entre la zone bâtie et la zone agricole.
- Une attention particulière sera portée sur l'intégration paysagère des constructions.

QUALITE ENVIRONNEMENTALE ET PREVENTION DES RISQUES

A. CONTINUITES ECOLOGIQUES (RESERVOIRS ET CORRIDORS)

- Non concerné

B. GESTION DES EAUX PLUVIALES

- Les eaux pluviales seront collectées et infiltrées par des noues ou des espaces publics ouverts et participant à la qualité paysagère du projet. Le débit de fuite après opération ne saurait être supérieur au débit avant opération.

C. GESTION DES RISQUES ET DES NUISANCES

- Pas de contrainte particulière

D. ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

- Les nouvelles constructions veilleront à prendre en compte les règlementations thermiques en vigueur pour assurer un confort d'habiter. Les logements veilleront à intégrer un espace de vie extérieur (terrasse, jardin, …), exposé à l'Est, au Sud ou à l'Ouest.
- L'éclairage public, s'il est prévu, devra être conçu pour limiter la consommation énergétique. L'installation devra permettre à la fois un changement d'intensité à certaines heures et la possibilité de « couper » un candélabre sur deux.

ORGANISATIONS DES DEPLACEMENTS

A. DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES (Y COMPRIS MODES DOUX)

- Les voies nouvellement créées devront respecter les principes figurant sur le schéma. Ces voies devront être adaptées aux futurs usages. Les impasses seront autorisées de manière temporaire en l'attente de la réalisation complète de la voirie. L'idée à terme sera de créer un bouclage complet avec le réseau existant.

B. BESOINS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

STATIONNEMENT	CONSTRUCTIONS NOUVELLES OU CHANGEMENT DE DESTINATION	Il est exigé 1 place de stationnement au minimum par 50m² de surface de plancher pour l'habitat. Dans le cadre d'opérations d'habitat collectif, il est exigé en plus 1 place visiteur (accessible depuis l'espace public) pour 2 logements.
	CONSTRUCTIONS NEUVES POUR LES LOCAUX ABRITANT BUREAUX, COMMERCES OU ACTIVITES	Pour les locaux abritant des bureaux, des commerces ou des activités, il est imposé 1 place de stationnement : • Par 40m² de surface de vente **pour les commerces** ; • Par 50 m² de surface de plancher **pour les bureaux** ; • Par chambre d'hôtel (non cumulable avec le restaurant) ; • Pour 8 places assises de **restaurant (accessibles depuis la voie publique)**. La règle applicable aux constructions ou établissements non prévues ci-dessus est celle à laquelle ces établissement sont le plus directement assimilables. Dans le cas où un projet comporte plusieurs destinations, il doit satisfaire aux règles fixées pour chacune de ces destinations, au prorata, selon les cas, des surfaces de plancher et/ou du nombre de logements et/ou du nombre de chambres.

RESEAUX

A. EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes, ou à défaut, à toute autre installation d'approvisionnement en eau potable dans les conditions des règles de salubrité en vigueur.

B. ASSAINISSEMENT

Eaux usées

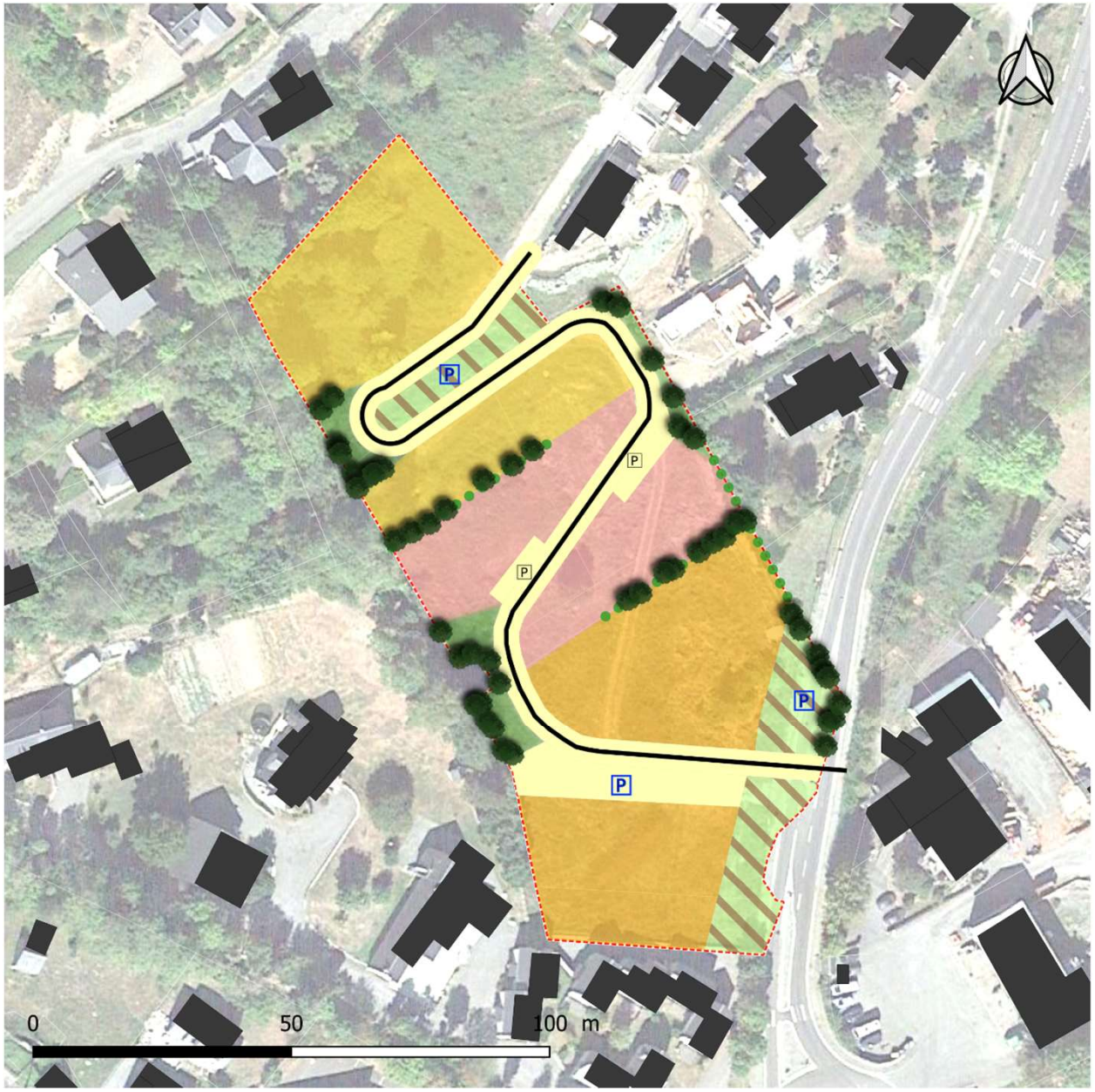
L'évacuation des eaux usées non traitées dans les milieux naturels et notamment dans les rivières, fossés, égouts d'eaux pluviales ou tout autre milieu récepteur est interdite. Toute construction ou installation devra être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe. En l'absence d'un réseau collectif, les constructions ou installations devront être équipées d'un système d'assainissement autonome conforme aux normes en vigueur. Il doit être conçu de façon à assurer son raccordement au futur réseau collectif lorsque celui-ci n'est pas encore réalisé.

C. ELECTRICITE ET TELECOMMUNICATIONS

Toute construction qui doit être alimentée en électricité le sera dans des conditions répondant à ses besoins.

Les réseaux et branchement seront idéalement réalisés en souterrain. En cas d'impossibilité, les câbles seront scellés ou encastrés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

VIGNEC – « Village »



Vignec
VIG3 "Village"

Légende

Périmètre d'OAP

Eléments ponctuels

Aire de stationnement privé
Aire de stationnement public
Eléments végétaux à implanter ou à préserver

Eléments linéaires

Haies et espaces de transition paysagère à créer
Voie de desserte locale

Eléments surfaciques

Secteur à dominante d'habitat collectif, densité faible
Secteur à dominante d'habitat individuel, densité faible
Secteur à dominante d'habitat individuel, densité moyenne
Espace public et partagé végétal
Espace public et partagé minéral
Espace public et partagé mixte

Source: DGFIP 2018
Réalisation Citadia Conseil, le 02.07.2019

2/ ELEMENTS DE PROGRAMMATION

A. MIXITE FONCTIONNELLE

- Le secteur est à vocation mixte à dominante résidentielle et accueillera préférentiellement des constructions à usage de logement. Il s'agit de conforter un espace à vocation résidentielle, en lien avec le coeur de village.
- Les constructions à usage économique ne sont autorisées que si elles sont cohérentes et compatibles avec la vocation résidentielle (commerces, services de proximité, …)

B. ECHEANCIER D'OUVERTURE A L'URBANISATION

	SECTEUR	
1/ Echéancier	L'échéancier prévisionnel permet une ouverture à l'urbanisation du secteur à court terme, à partir de l'approbation du PLU intercommunal.	
2/ Modalités d'ouverture à l'urbanisation	Le secteur sera aménagé sous la forme d'une opération d'aménagement d'ensemble pour assurer la cohérence dans l'aménagement de la zone. Il n'est pas imposé de réaliser le projet en une seule et unique opération.	
3/ Programmation		
Forme urbaine	Habitat individuel pur de faible densité	Habitat collectif de faible densité
Nbre de lgts	10 à 14	15 à 20
Densité nette	22 à 31 logts/ha	99 à 132 logts/ha

- Il est attendu 25 à 34 logements sur ce secteur, soit une densité moyenne de l'ordre de 41 à 57 logements par hectare. Cette densité moyenne s'apprécie sur l'ensemble du secteur (des lots de plus petite taille et offrant un bâti plus resserré pourront être proposés).
- Un habitat individuel est préférentiellement attendu en lien avec le schéma d'aménagement. Néanmoins, cela n'interdit pas ponctuellement de l'habitat individuel groupé.

C. MIXITE SOCIALE

Une partie de la zone devra proposer des opérations de logements sociaux.

QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

A. PRINCIPES D'INSERTION DANS LE TISSU ENVIRONNANT ET ORGANISATION DES CONSTRUCTIONS

Traitement des espaces partagés

- De manière générale, il conviendra de porter une réflexion sur le traitement paysager du périmètre de l'OAP.
- Les espaces partagés sont limités à la voirie et à une bande paysagère gérant l'interface entre l'opération et son environnement (espace agricole et résidentiel). Le caractère végétal de ces espaces sera donc privilégié. Les essences végétales seront locales de préférence.
- Les vues sur le grand paysage seront préservées et maximum, les espaces publics seront conçus pour mettre en valeur les perspectives.
- Les espaces libres communs seront plantés et aménagés (éventuellement en aires de jeux). Leur superficie sera adaptée à l'importance de l'opération et à leur situation par rapport aux espaces publics existants.

Volumétrie et implantation des constructions

Hauteur des constructions :

- La hauteur maximale des constructions sera généralement Rez-de-Chaussée + 1 étage + combles aménageables, d'autres hauteurs sont possibles lorsque le schéma le mentionne spécifiquement.

Adaptation au sol :

- Une attention particulière sera apportée à l'adaptation de la construction à la pente (cf. référentiel en annexe du règlement).

Implantation des constructions :

- L'implantation des constructions sera travaillée pour permettre la création de logements économes en énergie. Les orientations au sud seront privilégiées.

	Habitat individuel
Implantation par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou à créer	Au moins une façade des constructions principales sera implantée à l'alignement des voies et emprises publiques ou à une faible distance de celui-ci. Un recul peut être proposé ou imposé en cas de contrainte particulière (forte pente, talus, maintien d'un boisement, …).
Implantation par rapport aux limites séparatives latérales et fond de parcelle	Les constructions peuvent être édifiées en retrait des limites séparatives latérales et de fond de parcelle, implantée sur 1 limite séparative latérale ou implantée sur les 2 limites séparatives latérales. Une attention particulière devra être portée à l'intimité des logements et notamment aux espaces extérieurs (limiter les vues directes)

Ces règles générales d'implantation ne concernent pas :

- Les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- Les annexes qui peuvent s'implanter à l'arrière de la construction principale sans référence à l'alignement.

B. PRINCIPES DE QUALITE ARCHITECTURALE

Les caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère de tous les projets situés sur ce secteur sont déterminées dans le chapitre « ZONE URBAINE : ARTICLE 2.2. QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE DES ESPACES BÂTIS » du règlement écrit, selon le niveau de sensibilité défini pour le secteur et reporté sur le règlement graphique des zones à urbaniser (partie règlementaire du PLUi).

C. PRINCIPES PATRIMONIAUX ET PAYSAGERS

- Les espaces extérieurs et des accès aux logements devront être traités de façon qualitative, en veillant à garantir une cohérence globale à l'échelle de l'opération (les espaces libres de constructions seront maintenus le plus possible en espaces végétalisés).
- Sur les parcelles en limite avec l'espace agricole, des plantations denses et diversifiées formant une haie bocagère, devront être réalisées, afin de composer un écrin végétal entre la zone bâtie et la zone agricole.
- Une attention particulière sera portée sur l'intégration paysagère des constructions.

QUALITE ENVIRONNEMENTALE ET PREVENTION DES RISQUES

A. CONTINUITES ECOLOGIQUES (RESERVOIRS ET CORRIDORS)

- Non concerné

B. GESTION DES EAUX PLUVIALES

- Les eaux pluviales seront collectées et infiltrées par des noues ou des espaces publics ouverts et participant à la qualité paysagère du projet. Le débit de fuite après opération ne saurait être supérieur au débit avant opération.

C. GESTION DES RISQUES ET DES NUISANCES

- Pas de contrainte particulière

D. ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

- Les nouvelles constructions veilleront à prendre en compte les règlementations thermiques en vigueur pour assurer un confort d'habiter. Les logements veilleront à intégrer un espace de vie extérieur (terrasse, jardin, …), exposé à l'Est, au Sud ou à l'Ouest.
- L'éclairage public, s'il est prévu, devra être conçu pour limiter la consommation énergétique. L'installation devra permettre à la fois un changement d'intensité à certaines heures et la possibilité de « couper » un candélabre sur deux.

ORGANISATIONS DES DEPLACEMENTS

A. DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES (Y COMPRIS MODES DOUX)

- Les voies nouvellement créées devront respecter les principes figurant sur le schéma. Ces voies devront être adaptées aux futurs usages. Les impasses seront autorisées de manière temporaire en l'attente de la réalisation complète de la voirie. L'idée à terme sera de créer un bouclage complet avec le réseau existant.

B. BESOINS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

STATIONNEMENT	CONSTRUCTIONS NOUVELLES OU CHANGEMENT DE DESTINATION	Il est exigé 1 place de stationnement au minimum par 50m² de surface de plancher pour l'habitat. Dans le cadre d'opérations d'habitat collectif, il est exigé en plus 1 place visiteur (accessible depuis l'espace public) pour 2 logements.
	CONSTRUCTIONS NEUVES POUR LES LOCAUX ABRITANT BUREAUX, COMMERCES OU ACTIVITES	Pour les locaux abritant des bureaux, des commerces ou des activités, il est imposé 1 place de stationnement : • Par 40m² de surface de vente **pour les commerces** ; • Par 50 m² de surface de plancher **pour les bureaux** ; • Par chambre d'hôtel (non cumulable avec le restaurant) ; • Pour 8 places assises de **restaurant (accessibles depuis la voie publique)**. La règle applicable aux constructions ou établissements non prévues ci-dessus est celle à laquelle ces établissement sont le plus directement assimilables. Dans le cas où un projet comporte plusieurs destinations, il doit satisfaire aux règles fixées pour chacune de ces destinations, au prorata, selon les cas, des surfaces de plancher et/ou du nombre de logements et/ou du nombre de chambres.

RESEAUX

A. EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes, ou à défaut, à toute autre installation d'approvisionnement en eau potable dans les conditions des règles de salubrité en vigueur.

B. ASSAINISSEMENT

Eaux usées

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les milieux naturels et notamment dans les rivières, fossés, égouts d'eaux pluviales ou tout autre milieu récepteur est interdite. Toute construction ou installation devra être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe. En l'absence d'un réseau collectif, les constructions ou installations devront être équipées d'un système d'assainissement autonome conforme aux normes en vigueur. Il doit être conçu de façon à assurer son raccordement au futur réseau collectif lorsque celui-ci n'est pas encore réalisé.

C. ELECTRICITE ET TELECOMMUNICATIONS

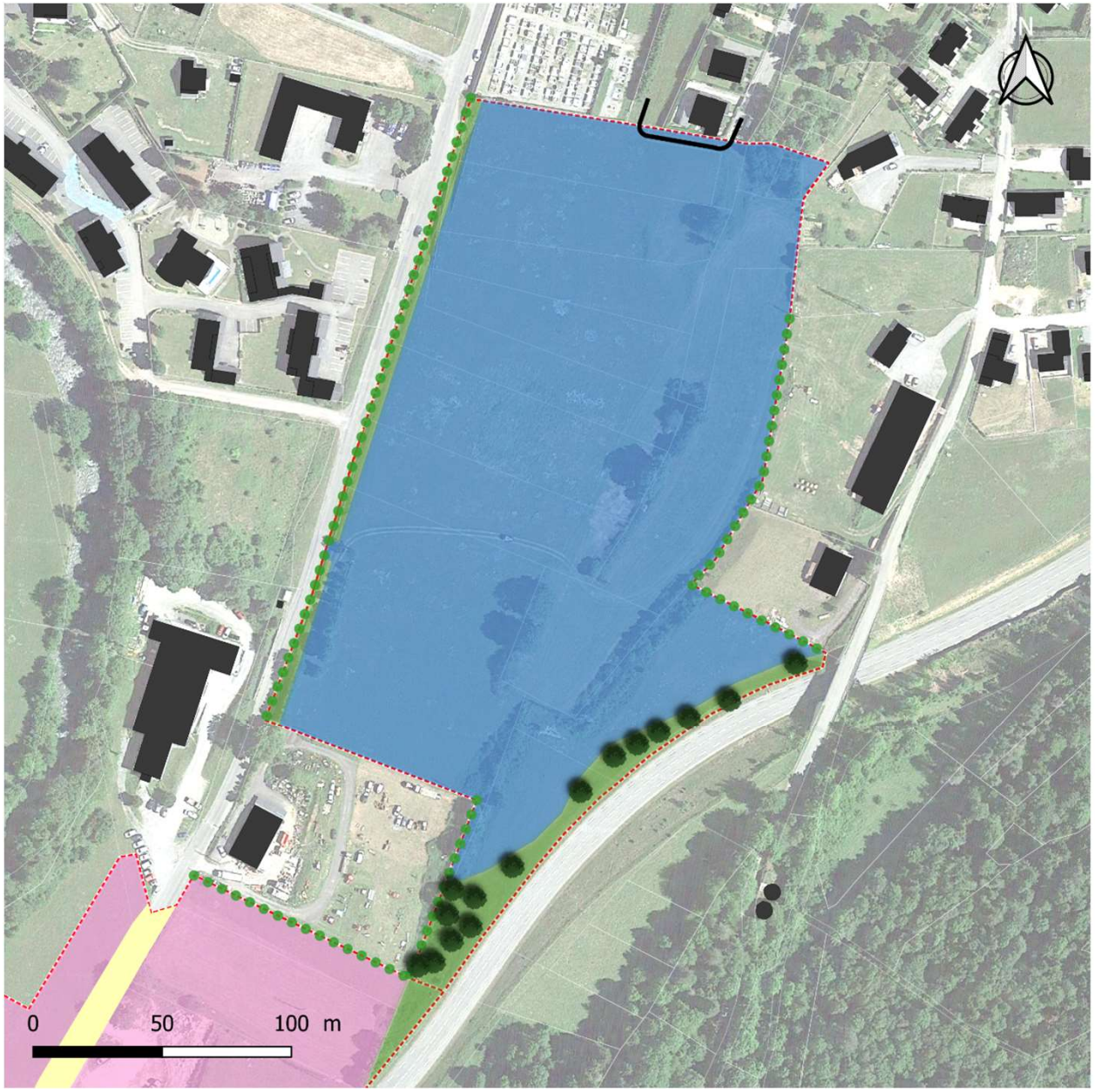
Toute construction qui doit être alimentée en électricité le sera dans des conditions répondant à ses besoins.

Les réseaux et branchement seront idéalement réalisés en souterrain. En cas d'impossibilité, les câbles seront scellés ou encastrés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

OAP économiques

CITADIA evenseil ECOTONE recherche et environnement SOliHA SOLIDAIRES POUR L'HABITAT

ARREAU – « Zone d'activités »



Arreau
ARR2 "Zone d'activités"

Légende

Périmètre d'OAP

Eléments ponctuels

Eléments végétaux à implanter ou à préserver

Eléments linéaires

Haies et espaces de transition paysagère à créer

Voie de desserte locale

Eléments surfaciques

Secteur d'équipements

Espace public et partagé végétal

Espace public et partagé minéral

Espace public et partagé mixte

Source: DGFIP 2018
Réalisation Citadia Conseil, le 02.07.2019

ARREAU – « Zone d'activités »

ELEMENTS DE PROGRAMMATION

A. MIXITE FONCTIONNELLE

- Le secteur est à vocation économique et accueillera préférentiellement des constructions à usage d'artisanat et d'industrie. Il s'agit de conforter un espace à vocation économique, complémentaire aux activités situées en cœur de village.
- Les constructions à usage résidentiel et commercial ne sont pas autorisées.

INTERDICTIONS	LIMITATIONS
Les destinations et sous-destinations suivantes **INTERDITES** sont décrites ci-dessous:	Les destinations et sous-destinations suivantes **AUTORISÉES SOUS CONDITIONS** sont décrites ci-dessous :
▪ Commerce ▪ Logement ▪ Hébergement ▪ Commerce de détails ▪ Restauration ▪ L'hébergement hôtelier et touristique ▪ Cinéma ▪ Etablissements d'enseignement ▪ Etablissements de santé et d'action sociale ▪ Salles d'art ou de spectacle ▪ Equipements sportifs ▪ Constructions destinées à l'extension des exploitations agricoles ▪ Centres de congrès et d'exposition ▪ Exploitations forestières ▪ Bâtiments agricoles nuisants ▪ Terrains de camping et parcs résidentiels de loisirs mentionnés à l'art. R111.34 du Code de l'Urbanisme	▪ Sans objet

B. ECHEANCIER D'OUVERTURE A L'URBANISATION

	SECTEUR
1/ Echéancier	L'échéancier prévisionnel permet une ouverture à l'urbanisation du secteur à court terme, à partir de l'approbation du PLU intercommunal.
2/ Modalités d'ouverture à l'urbanisation	Le secteur sera aménagé en une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble
3/ Programmation	
Forme urbaine	Activités économiques ou équipements

- Il n'est pas fixé de densité, elle sera fonction des besoins économiques du territoire

C. MIXITE SOCIALE

Sans objet

QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

A. PRINCIPES D'INSERTION DANS LE TISSU ENVIRONNANT ET ORGANISATION DES CONSTRUCTIONS

Traitement des espaces partagés

- De manière générale, il conviendra de porter une réflexion sur le traitement paysager du périmètre de l'OAP.
- Les espaces partagés sont limités à la voirie et aux espaces gérant l'interface entre l'opération et son environnement. Le caractère végétal de ces espaces sera donc privilégié. Les essences végétales seront locales de préférence.
- Les vues sur le grand paysage seront préservées et maximum, les espaces publics seront conçus pour mettre en valeur les perspectives.
- Les espaces libres communs seront plantés et aménagés. Leur superficie sera adaptée à l'importance de l'opération et à leur situation par rapport aux espaces publics existants.

Volumétrie et implantation des constructions

Hauteur des constructions :
- La hauteur maximale des constructions est fixée à 7m à l'égout et 13m au faîtage.

Adaptation au sol :
- Une attention particulière sera apportée à l'adaptation de la construction à la pente (cf. référentiel).

Implantation des constructions :
- L'implantation des constructions sera travaillée pour permettre une bonne insertion paysagère du bâti et pour en limiter l'impact visuel.

B. PRINCIPES DE QUALITE ARCHITECTURALE

Les caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère de tous les projets situés sur ce secteur sont déterminées dans le chapitre « ZONE URBAINE : ARTICLE 2.2. QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE DES ESPACES BÂTIS » du règlement écrit, selon le niveau de sensibilité défini pour le secteur et reporté sur le règlement graphique des zones à urbaniser (partie règlementaire du PLUi).

C. PRINCIPES PATRIMONIAUX ET PAYSAGERS

- Les espaces extérieurs et des accès aux logements devront être traités de façon qualitative, en veillant à garantir une cohérence globale à l'échelle de l'opération (les espaces libres de constructions seront maintenus le plus possible en espaces végétalisés).
- Sur les parcelles en limite avec l'espace agricole, des plantations denses et diversifiées formant une haie bocagère, devront être réalisées, afin de composer un écrin végétal entre la zone bâtie et la zone agricole.
- Une attention particulière sera portée sur l'intégration paysagère des constructions.

ORGANISATIONS DES DEPLACEMENTS

BESOINS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

Pour les locaux abritant des bureaux, des commerces ou des activités, il est imposé 1 place de stationnement :

- Par 50 m² de surface de plancher pour les bureaux ;
- Pour 50m² de surface de plancher pour les activités artisanales.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévues ci-dessus est celle à laquelle ces établissement sont le plus directement assimilables.

QUALITE ENVIRONNEMENTALE ET PREVENTION DES RISQUES

Les eaux pluviales seront collectées et infiltrées par des noues ou des espaces publics ouverts et participant à la qualité paysagère du projet. Le débit de fuite après opération ne saurait être supérieur au débit avant opération.

RESEAUX

A. EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

B. ASSAINISSEMENT

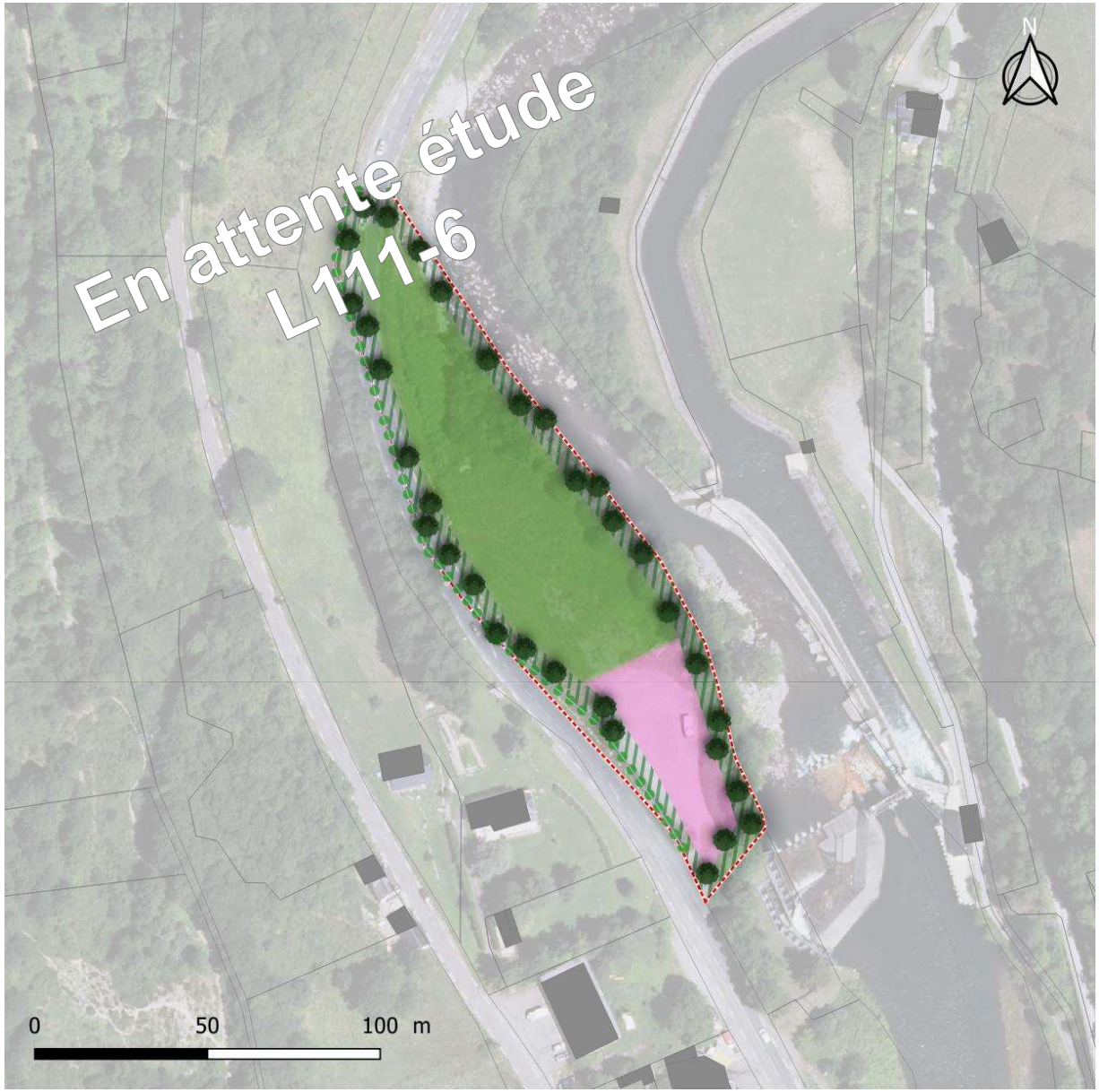
L'évacuation des eaux usées non traitées dans les milieux naturels et notamment dans les rivières, fossés, égouts d'eaux pluviales ou tout autre milieu récepteur est interdite. Toute construction ou installation devra être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe. En l'absence d'un réseau collectif, les constructions ou installations devront être équipées d'un système d'assainissement autonome conforme aux normes en vigueur. Il doit être conçu de façon à assurer son raccordement au futur réseau collectif lorsque celui-ci n'est pas encore réalisé.

C. ELECTRICITE ET TELECOMMUNICATIONS

Toute construction qui doit être alimentée en électricité le sera dans des conditions répondant à ses besoins.

Les réseaux et branchement seront réalisés en souterrain.

ARREAU – « Entrée de village »



Arreau
ARR4 "Entrée de ville"

Légende

Périmètre d'OAP

Eléments ponctuels

Eléments végétaux à implanter ou à préserver

Eléments linéaires

Haies et espaces de transition paysagère à créer

Eléments surfaciques

Secteur à dominante d'activité économique, densité faible

Espace public et partagé végétal

Espace à vegétaliser

Source: DGFIP 2018
Réalisation Citadia Conseil, le 06.06.2019

ELEMENTS DE PROGRAMMATION

A. MIXITE FONCTIONNELLE

- Le secteur est à vocation économique et accueillera préférentiellement des constructions à usage d'artisanat. Il s'agit de conforter un espace à vocation économique, complémentaire aux activités situées en cœur de village.
- Les constructions à usage résidentiel et commercial ne sont pas autorisées.

INTERDICTIONS	LIMITATIONS
Les destinations et sous-destinations suivantes **INTERDITES** sont décrites ci-dessous:	Les destinations et sous-destinations suivantes **AUTORISÉES SOUS CONDITIONS** sont décrites ci-dessous :
▪ Commerce ▪ Logement ▪ Hébergement ▪ Commerce de détails ▪ Restauration ▪ L'hébergement hôtelier et touristique ▪ Cinéma ▪ Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou de leurs délégataires ▪ Etablissements d'enseignement ▪ Etablissements de santé et d'action sociale ▪ Salles d'art ou de spectacle ▪ Equipements sportifs ▪ Constructions destinées à l'extension des exploitations agricoles ▪ Centres de congrès et d'exposition ▪ Exploitations forestières ▪ Bâtiments agricoles nuisants ▪ Industries ▪ Terrains de camping et parcs résidentiels de loisirs mentionnés à l'art. R111.34 du Code de l'Urbanisme	▪ Sans objet

B. ECHEANCIER D'OUVERTURE A L'URBANISATION

	SECTEUR
1/ Echéancier	L'échéancier prévisionnel permet une ouverture à l'urbanisation du secteur à court terme, à partir de l'approbation du PLU intercommunal.
2/ Modalités d'ouverture à l'urbanisation	Le secteur sera aménagé en une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble
3/ Programmation	
Forme urbaine	Activités économiques ou équipements

- Il n'est pas fixé de densité, elle sera fonction des besoins économiques du territoire

C. MIXITE SOCIALE

Sans objet

QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

A. PRINCIPES D'INSERTION DANS LE TISSU ENVIRONNANT ET ORGANISATION DES CONSTRUCTIONS

Traitement des espaces partagés

- De manière générale, il conviendra de porter une réflexion sur le traitement paysager du périmètre de l'OAP.
- Les espaces partagés sont limités à la voirie et aux espaces gérant l'interface entre l'opération et son environnement. Le caractère végétal de ces espaces sera donc privilégié. Les essences végétales seront locales de préférence.
- Les vues sur le grand paysage seront préservées et maximum, les espaces publics seront conçus pour mettre en valeur les perspectives.
- Les espaces libres communs seront plantés et aménagés. Leur superficie sera adaptée à l'importance de l'opération et à leur situation par rapport aux espaces publics existants.

Volumétrie et implantation des constructions

Hauteur des constructions :

- La hauteur maximale des constructions est fixée à 7m à l'égout et 13m au faîtage.

Adaptation au sol :

- Une attention particulière sera apportée à l'adaptation de la construction à la pente (cf. référentiel).

Implantation des constructions :

- L'implantation des constructions sera travaillée pour permettre une bonne insertion paysagère du bâti et pour en limiter l'impact visuel.

B. PRINCIPES DE QUALITE ARCHITECTURALE

Les caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère de tous les projets situés sur ce secteur sont déterminées dans le chapitre « ZONE URBAINE : ARTICLE 2.2. QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE DES ESPACES BÂTIS » du règlement écrit, selon le niveau de sensibilité défini pour le secteur et reporté sur le règlement graphique des zones à urbaniser (partie règlementaire du PLUi).

C. PRINCIPES PATRIMONIAUX ET PAYSAGERS

- Les espaces extérieurs et des accès aux logements devront être traités de façon qualitative, en veillant à garantir une cohérence globale à l'échelle de l'opération (les espaces libres de constructions seront maintenus le plus possible en espaces végétalisés).
- Sur les parcelles en limite avec l'espace agricole, des plantations denses et diversifiées formant une haie bocagère, devront être réalisées, afin de composer un écrin végétal entre la zone bâtie et la zone agricole.
- Une attention particulière sera portée sur l'intégration paysagère des constructions.

ORGANISATIONS DES DEPLACEMENTS

BESOINS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

Pour les locaux abritant des bureaux, des commerces ou des activités, il est imposé 1 place de stationnement :

- Par 50 m² de surface de plancher pour les bureaux ;
- Pour 50m² de surface de plancher pour les activités artisanales.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévues ci-dessus est celle à laquelle ces établissement sont le plus directement assimilables.

QUALITE ENVIRONNEMENTALE ET PREVENTION DES RISQUES

Les eaux pluviales seront collectées et infiltrées par des noues ou des espaces publics ouverts et participant à la qualité paysagère du projet. Le débit de fuite après opération ne saurait être supérieur au débit avant opération.

RESEAUX

A. EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

B. ASSAINISSEMENT

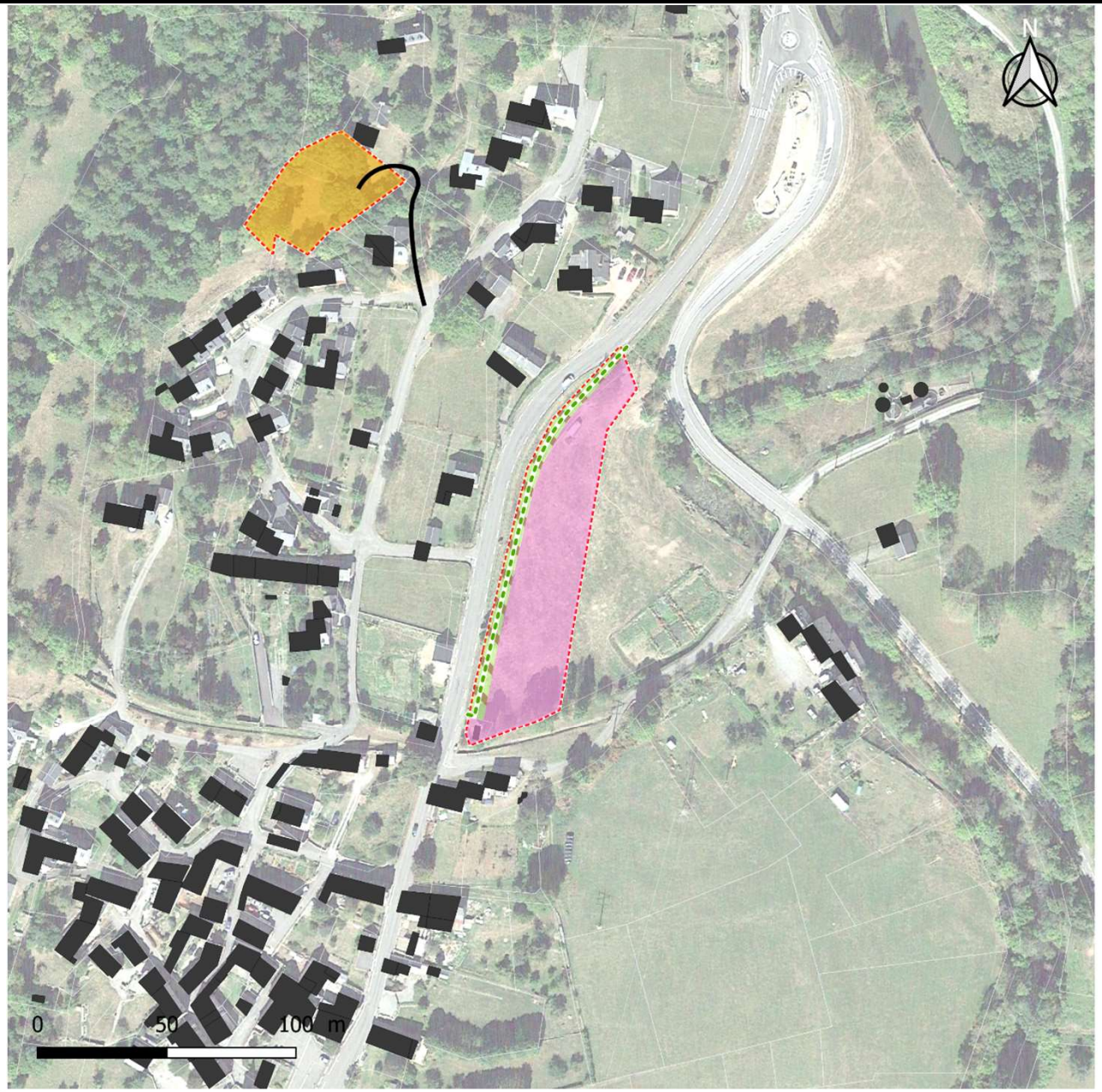
L'évacuation des eaux usées non traitées dans les milieux naturels et notamment dans les rivières, fossés, égouts d'eaux pluviales ou tout autre milieu récepteur est interdite. Toute construction ou installation devra être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe. En l'absence d'un réseau collectif, les constructions ou installations devront être équipées d'un système d'assainissement autonome conforme aux normes en vigueur. Il doit être conçu de façon à assurer son raccordement au futur réseau collectif lorsque celui-ci n'est pas encore réalisé.

C. ELECTRICITE ET TELECOMMUNICATIONS

Toute construction qui doit être alimentée en électricité le sera dans des conditions répondant à ses besoins.

Les réseaux et branchement seront réalisés en souterrain.

AVAJAN – « Zone d'activités »



Avajan
AVA3 "Zone d'activités"

Légende

Périmètre d'OAP

Eléments linéaires

Réseau de promenades et modes doux

Eléments surfaciques

Secteur à dominante d'activité économique, densité faible

Espace public et partagé mixte

Source: DGFIP 2018
Réalisation Citadia Conseil, le 02.07.2019

ELEMENTS DE PROGRAMMATION

A. MIXITE FONCTIONNELLE

- Le secteur est à vocation économique et accueillera préférentiellement des constructions à usage d'artisanat. Il s'agit de conforter un espace à vocation économique, complémentaire aux activités situées en cœur de village.
- Les constructions à usage résidentiel et commercial ne sont pas autorisées.

INTERDICTIONS	LIMITATIONS
Les destinations et sous-destinations suivantes **INTERDITES** sont décrites ci-dessous:	Les destinations et sous-destinations suivantes **AUTORISÉES SOUS CONDITIONS** sont décrites ci-dessous :
▪ Logement ▪ Hébergement ▪ Commerce de détails ▪ Restauration ▪ L'hébergement hôtelier et touristique ▪ Cinéma ▪ Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou de leurs délégataires ▪ Etablissements d'enseignement ▪ Etablissements de santé et d'action sociale ▪ Salles d'art ou de spectacle ▪ Equipements sportifs ▪ Constructions destinées à l'extension des exploitations agricoles ▪ Centres de congrès et d'exposition ▪ Exploitations forestières ▪ Bâtiments agricoles nuisants ▪ Industries ▪ Terrains de camping et parcs résidentiels de loisirs mentionnés à l'art. R111.34 du Code de l'Urbanisme	▪ Sans objet

B. ECHEANCIER D'OUVERTURE A L'URBANISATION

	SECTEUR
1/ Echéancier	L'échéancier prévisionnel permet une ouverture à l'urbanisation du secteur à court terme, à partir de l'approbation du PLU intercommunal.
2/ Modalités d'ouverture à l'urbanisation	Le secteur sera aménagé en une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble
3/ Programmation	
Forme urbaine	Activités économiques ou équipements

- Il n'est pas fixé de densité, elle sera fonction des besoins économiques du territoire

C. MIXITE SOCIALE

Sans objet

QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

A. PRINCIPES D'INSERTION DANS LE TISSU ENVIRONNANT ET ORGANISATION DES CONSTRUCTIONS

Traitement des espaces partagés

- De manière générale, il conviendra de porter une réflexion sur le traitement paysager du périmètre de l'OAP.
- Les espaces partagés sont limités à la voirie et aux espaces gérant l'interface entre l'opération et son environnement. Le caractère végétal de ces espaces sera donc privilégié. Les essences végétales seront locales de préférence.
- Les vues sur le grand paysage seront préservées et maximum, les espaces publics seront conçus pour mettre en valeur les perspectives.
- Les espaces libres communs seront plantés et aménagés. Leur superficie sera adaptée à l'importance de l'opération et à leur situation par rapport aux espaces publics existants.

Volumétrie et implantation des constructions

Hauteur des constructions :

- La hauteur maximale des constructions est fixée à 7m à l'égout et 13m au faîtage.

Adaptation au sol :

- Une attention particulière sera apportée à l'adaptation de la construction à la pente (cf. référentiel).

Implantation des constructions :

- L'implantation des constructions sera travaillée pour permettre une bonne insertion paysagère du bâti et pour en limiter l'impact visuel.

B. PRINCIPES DE QUALITE ARCHITECTURALE

Les caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère de tous les projets situés sur ce secteur sont déterminées dans le chapitre « ZONE URBAINE : ARTICLE 2.2. QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE DES ESPACES BÂTIS » du règlement écrit, selon le niveau de sensibilité défini pour le secteur et reporté sur le règlement graphique des zones à urbaniser (partie règlementaire du PLUi).

C. PRINCIPES PATRIMONIAUX ET PAYSAGERS

- Les espaces extérieurs et des accès aux logements devront être traités de façon qualitative, en veillant à garantir une cohérence globale à l'échelle de l'opération (les espaces libres de constructions seront maintenus le plus possible en espaces végétalisés).
- Sur les parcelles en limite avec l'espace agricole, des plantations denses et diversifiées formant une haie bocagère, devront être réalisées, afin de composer un écrin végétal entre la zone bâtie et la zone agricole.
- Une attention particulière sera portée sur l'intégration paysagère des constructions.

ORGANISATIONS DES DEPLACEMENTS

BESOINS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

Pour les locaux abritant des bureaux, des commerces ou des activités, il est imposé 1 place de stationnement :

- Par 50 m² de surface de plancher pour les bureaux ;
- Pour 50m² de surface de plancher pour les activités artisanales.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévues ci-dessus est celle à laquelle ces établissement sont le plus directement assimilables.

QUALITE ENVIRONNEMENTALE ET PREVENTION DES RISQUES

Les eaux pluviales seront collectées et infiltrées par des noues ou des espaces publics ouverts et participant à la qualité paysagère du projet. Le débit de fuite après opération ne saurait être supérieur au débit avant opération.

RESEAUX

A. EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

B. ASSAINISSEMENT

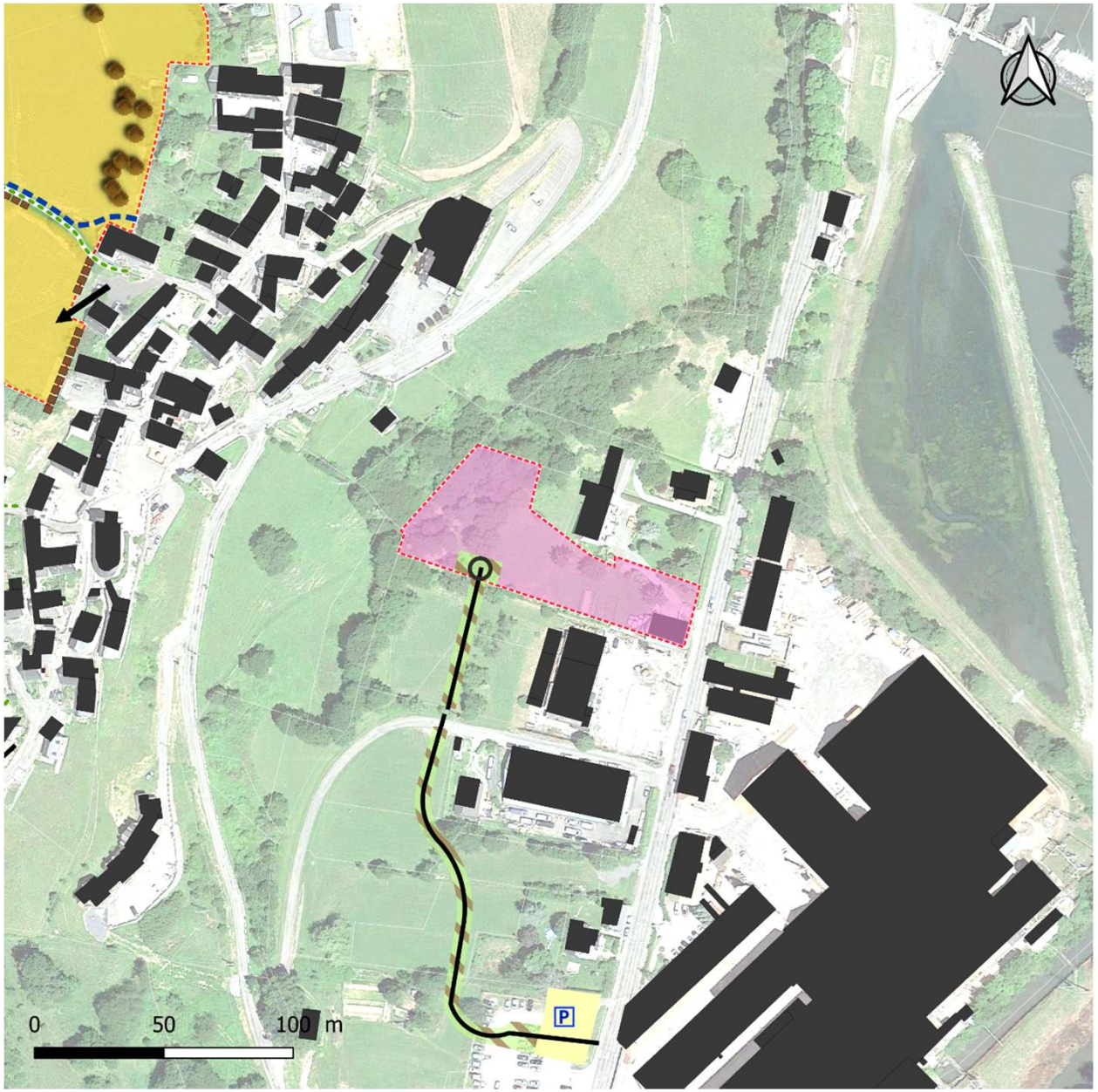
L'évacuation des eaux usées non traitées dans les milieux naturels et notamment dans les rivières, fossés, égouts d'eaux pluviales ou tout autre milieu récepteur est interdite. Toute construction ou installation devra être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe. En l'absence d'un réseau collectif, les constructions ou installations devront être équipées d'un système d'assainissement autonome conforme aux normes en vigueur. Il doit être conçu de façon à assurer son raccordement au futur réseau collectif lorsque celui-ci n'est pas encore réalisé.

C. ELECTRICITE ET TELECOMMUNICATIONS

Toute construction qui doit être alimentée en électricité le sera dans des conditions répondant à ses besoins.

Les réseaux et branchement seront réalisés en souterrain.

BEYREDE-JUMET – « Zone d'activités »



Beyrède-Jumet
BEY2 "Zone d'activités"

Légende

Périmètre d'OAP

Eléments ponctuels

Aire de retournement

Eléments linéaires

Voie de desserte locale

Eléments surfaciques

Secteur à dominante d'activité économique, densité faible

Espace public et partagé mixte

Source: DGFIP 2018
Réalisation Citadia Conseil, le 02.07.2019

ELEMENTS DE PROGRAMMATION

A. MIXITE FONCTIONNELLE

- Le secteur est à vocation économique et accueillera préférentiellement des constructions à usage d'artisanat et d'industrie. Il s'agit de conforter un espace à vocation économique, complémentaire aux activités situées en cœur de village.
- Les constructions à usage résidentiel et commercial ne sont pas autorisées.

INTERDICTIONS	LIMITATIONS
Les destinations et sous-destinations suivantes **INTERDITES** sont décrites ci-dessous:	Les destinations et sous-destinations suivantes **AUTORISÉES SOUS CONDITIONS** sont décrites ci-dessous :
▪ Logement ▪ Hébergement ▪ Commerce de détails ▪ Restauration ▪ Hébergement hôtelier et touristique ▪ Cinéma ▪ Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou de leurs délégataires ▪ Etablissements d'enseignement ▪ Etablissements de santé et d'action sociale ▪ Salles d'art ou de spectacle ▪ Equipements sportifs ▪ Constructions destinées à l'extension des exploitations agricoles ▪ Centres de congrès et d'exposition ▪ Exploitations forestières ▪ Bâtiments agricoles nuisants ▪ Terrains de camping et parcs résidentiels de loisirs mentionnés à l'art. R111.34 du Code de l'Urbanisme	▪ Sans objet

B. ECHEANCIER D'OUVERTURE A L'URBANISATION

	SECTEUR
1/ Echéancier	L'échéancier prévisionnel permet une ouverture à l'urbanisation du secteur à court terme, à partir de l'approbation du PLU intercommunal.
2/ Modalités d'ouverture à l'urbanisation	Le secteur sera aménagé en une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble
3/ Programmation	
Forme urbaine	Activités économiques ou équipements

- Il n'est pas fixé de densité, elle sera fonction des besoins économiques du territoire

C. MIXITE SOCIALE

Sans objet

QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

A. PRINCIPES D'INSERTION DANS LE TISSU ENVIRONNANT ET ORGANISATION DES CONSTRUCTIONS

Traitement des espaces partagés

- De manière générale, il conviendra de porter une réflexion sur le traitement paysager du périmètre de l'OAP.
- Les espaces partagés sont limités à la voirie et aux espaces gérant l'interface entre l'opération et son environnement. Le caractère végétal de ces espaces sera donc privilégié. Les essences végétales seront locales de préférence.
- Les vues sur le grand paysage seront préservées et maximum, les espaces publics seront conçus pour mettre en valeur les perspectives.
- Les espaces libres communs seront plantés et aménagés. Leur superficie sera adaptée à l'importance de l'opération et à leur situation par rapport aux espaces publics existants.

Volumétrie et implantation des constructions

Hauteur des constructions :

- La hauteur maximale des constructions est fixée à 7m à l'égout et 13m au faîtage.

Adaptation au sol :

- Une attention particulière sera apportée à l'adaptation de la construction à la pente (cf. référentiel).

Implantation des constructions :

- L'implantation des constructions sera travaillée pour permettre une bonne insertion paysagère du bâti et pour en limiter l'impact visuel.

B. PRINCIPES DE QUALITE ARCHITECTURALE

Les caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère de tous les projets situés sur ce secteur sont déterminées dans le chapitre « ZONE URBAINE : ARTICLE 2.2. QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE DES ESPACES BÂTIS » du règlement écrit, selon le niveau de sensibilité défini pour le secteur et reporté sur le règlement graphique des zones à urbaniser (partie règlementaire du PLUi).

C. PRINCIPES PATRIMONIAUX ET PAYSAGERS

- Les espaces extérieurs et des accès aux logements devront être traités de façon qualitative, en veillant à garantir une cohérence globale à l'échelle de l'opération (les espaces libres de constructions seront maintenus le plus possible en espaces végétalisés).
- Sur les parcelles en limite avec l'espace agricole, des plantations denses et diversifiées formant une haie bocagère, devront être réalisées, afin de composer un écrin végétal entre la zone bâtie et la zone agricole.
- Une attention particulière sera portée sur l'intégration paysagère des constructions.

ORGANISATIONS DES DEPLACEMENTS

BESOINS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

Pour les locaux abritant des bureaux, des commerces ou des activités, il est imposé 1 place de stationnement :

- Par 50 m² de surface de plancher pour les bureaux ;
- Pour 50m² de surface de plancher pour les activités artisanales.

Il n'est pas imposé de stationnement pour les activités industrielles, les capacités de stationnement devra correspondre aux besoins de l'activité. La règle applicable aux constructions ou établissements non prévues ci-dessus est celle à laquelle ces établissement sont le plus directement assimilables.

QUALITE ENVIRONNEMENTALE ET PREVENTION DES RISQUES

Les eaux pluviales seront collectées et infiltrées par des noues ou des espaces publics ouverts et participant à la qualité paysagère du projet. Le débit de fuite après opération ne saurait être supérieur au débit avant opération.

RESEAUX

A. EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

B. ASSAINISSEMENT

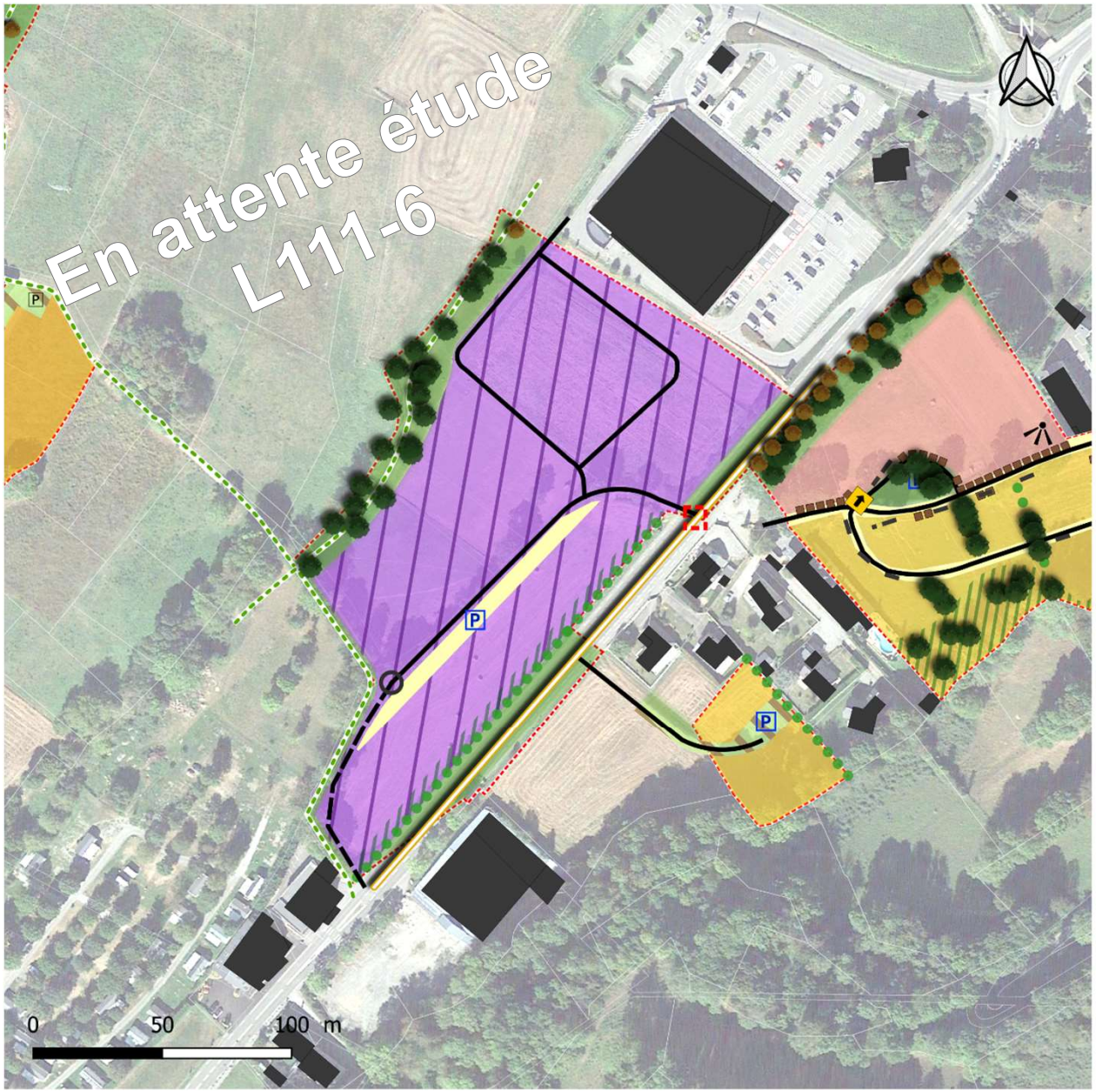
L'évacuation des eaux usées non traitées dans les milieux naturels et notamment dans les rivières, fossés, égouts d'eaux pluviales ou tout autre milieu récepteur est interdite. Toute construction ou installation devra être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe. En l'absence d'un réseau collectif, les constructions ou installations devront être équipées d'un système d'assainissement autonome conforme aux normes en vigueur. Il doit être conçu de façon à assurer son raccordement au futur réseau collectif lorsque celui-ci n'est pas encore réalisé.

C. ELECTRICITE ET TELECOMMUNICATIONS

Toute construction qui doit être alimentée en électricité le sera dans des conditions répondant à ses besoins.

Les réseaux et branchement seront réalisés en souterrain.

BOURISP – « Prat Nerous »



Bourisp
BOU6 "Prat Nerous"

Légende

Périmètre d'OAP

Eléments ponctuels

- Aire de retournement
- Aire de stationnement public
- Eléments végétaux à implanter ou à préserver
- Eléments végétaux implantés en accompagnement de la voirie

Eléments linéaires

- Haies et espaces de transition paysagère à créer
- Voie secondaire
- Voie de desserte locale
- Voie de desserte locale
- Réseau de promenades et modes doux
- Voie de desserte locale à long terme

Eléments surfaciques

- Secteur à dominante d'activité économique, densité moyenne
- Secteur de mixité fonctionnelle
- Espace public et partagé végétal
- Espace public et partagé minéral
- Espace à végétaliser

Source: DGFIP 2018
Réalisation Citadia Conseil, le 02.07.2019

ELEMENTS DE PROGRAMMATION

A. MIXITE FONCTIONNELLE

- Le secteur est à vocation économique et accueillera préférentiellement des constructions à usage d'artisanat. Il s'agit de conforter un espace à vocation économique, complémentaire aux activités situées en cœur de village.

INTERDICTIONS	LIMITATIONS
Les destinations et sous-destinations suivantes **INTERDITES** sont décrites ci-dessous:	Les destinations et sous-destinations suivantes **AUTORISÉES SOUS CONDITIONS** sont décrites ci-dessous :
▪ Logement ▪ Hébergement ▪ Commerce de détails ▪ Restauration ▪ L'hébergement hôtelier et touristique ▪ Cinéma ▪ Etablissements d'enseignement ▪ Etablissements de santé et d'action sociale ▪ Salles d'art ou de spectacle ▪ Equipements sportifs ▪ Constructions destinées à l'extension des exploitations agricoles ▪ Centres de congrès et d'exposition ▪ Exploitations forestières ▪ Bâtiments agricoles nuisants ▪ Industries ▪ Terrains de camping et parcs résidentiels de loisirs mentionnés à l'art. R111.34 du Code de l'Urbanisme	▪ Sans objet

B. ECHEANCIER D'OUVERTURE A L'URBANISATION

	SECTEUR
1/ Echéancier	L'échéancier prévisionnel permet une ouverture à l'urbanisation du secteur à court terme, à partir de l'approbation du PLU intercommunal.
2/ Modalités d'ouverture à l'urbanisation	Le secteur sera aménagé en une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble
3/ Programmation	
Forme urbaine	Activités économiques ou équipements

- Il n'est pas fixé de densité, elle sera fonction des besoins économiques du territoire

C. MIXITE SOCIALE

Sans objet

QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

A. PRINCIPES D'INSERTION DANS LE TISSU ENVIRONNANT ET ORGANISATION DES CONSTRUCTIONS

Traitement des espaces partagés

- De manière générale, il conviendra de porter une réflexion sur le traitement paysager du périmètre de l'OAP.
- Les espaces partagés sont limités à la voirie et aux espaces gérant l'interface entre l'opération et son environnement. Le caractère végétal de ces espaces sera donc privilégié. Les essences végétales seront locales de préférence.
- Les vues sur le grand paysage seront préservées et maximum, les espaces publics seront conçus pour mettre en valeur les perspectives.
- Les espaces libres communs seront plantés et aménagés. Leur superficie sera adaptée à l'importance de l'opération et à leur situation par rapport aux espaces publics existants.

Volumétrie et implantation des constructions

Hauteur des constructions :
- La hauteur maximale des constructions est fixée à 7m à l'égout et 13m au faîtage.

Adaptation au sol :
- Une attention particulière sera apportée à l'adaptation de la construction à la pente (cf. référentiel).

Implantation des constructions :
- L'implantation des constructions sera travaillée pour permettre une bonne insertion paysagère du bâti et pour en limiter l'impact visuel.

B. PRINCIPES DE QUALITE ARCHITECTURALE

Les caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère de tous les projets situés sur ce secteur sont déterminées dans le chapitre « ZONE URBAINE : ARTICLE 2.2. QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE DES ESPACES BÂTIS » du règlement écrit, selon le niveau de sensibilité défini pour le secteur et reporté sur le règlement graphique des zones à urbaniser (partie règlementaire du PLUi).

C. PRINCIPES PATRIMONIAUX ET PAYSAGERS

- Les espaces extérieurs et des accès aux logements devront être traités de façon qualitative, en veillant à garantir une cohérence globale à l'échelle de l'opération (les espaces libres de constructions seront maintenus le plus possible en espaces végétalisés).
- Une attention particulière sera portée sur l'intégration paysagère des constructions.

ORGANISATIONS DES DEPLACEMENTS

BESOINS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

Pour les locaux abritant des bureaux, des commerces ou des activités, il est imposé 1 place de stationnement :

- Par 50 m² de surface de plancher pour les bureaux ;
- Pour 50m² de surface de plancher pour les activités artisanales.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévues ci-dessus est celle à laquelle ces établissement sont le plus directement assimilables.

QUALITE ENVIRONNEMENTALE ET PREVENTION DES RISQUES

Les eaux pluviales seront collectées et infiltrées par des noues ou des espaces publics ouverts et participant à la qualité paysagère du projet. Le débit de fuite après opération ne saurait être supérieur au débit avant opération.

RESEAUX

A. EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

B. ASSAINISSEMENT

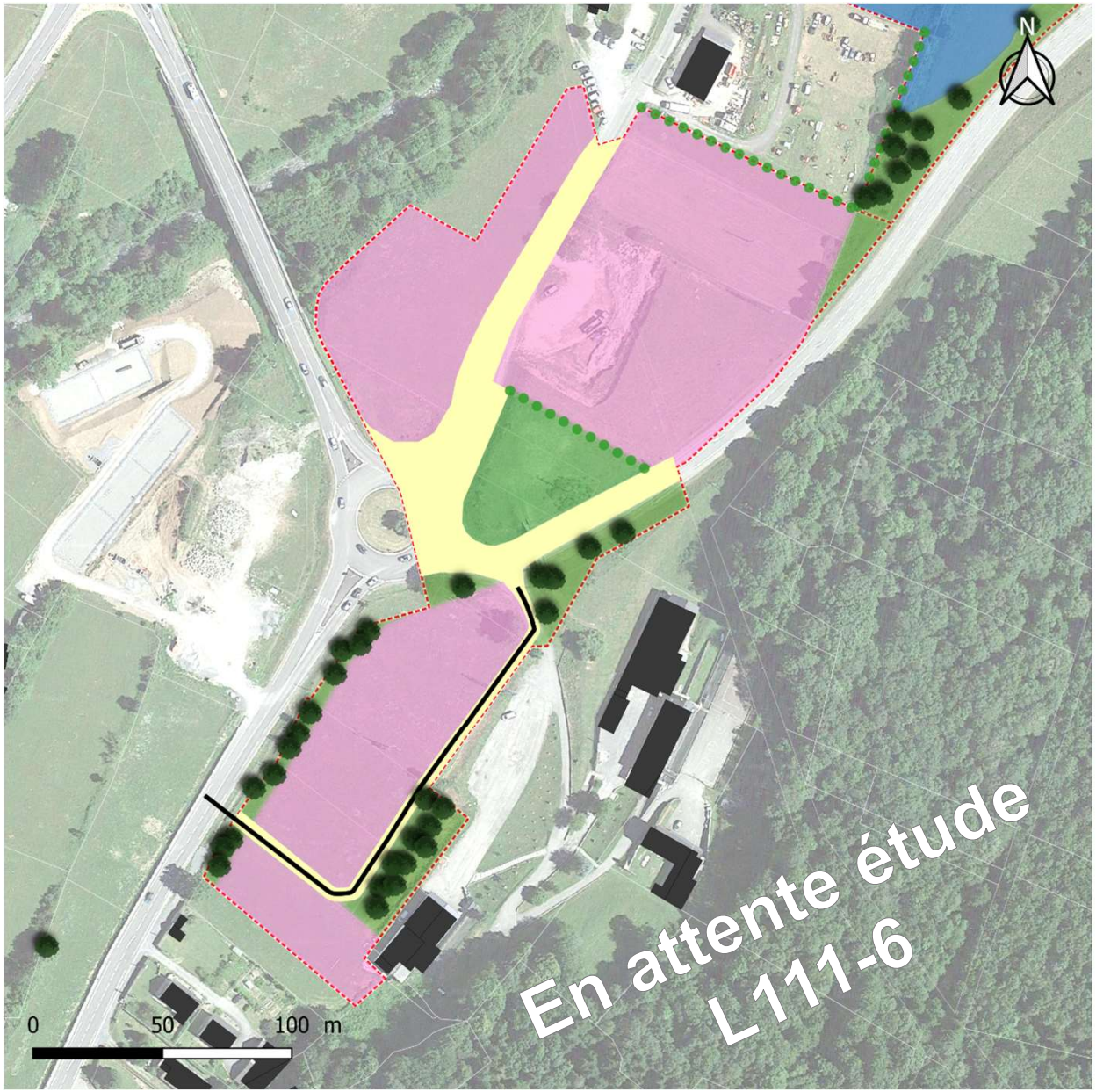
L'évacuation des eaux usées non traitées dans les milieux naturels et notamment dans les rivières, fossés, égouts d'eaux pluviales ou tout autre milieu récepteur est interdite. Toute construction ou installation devra être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe. En l'absence d'un réseau collectif, les constructions ou installations devront être équipées d'un système d'assainissement autonome conforme aux normes en vigueur. Il doit être conçu de façon à assurer son raccordement au futur réseau collectif lorsque celui-ci n'est pas encore réalisé.

C. ELECTRICITE ET TELECOMMUNICATIONS

Toute construction qui doit être alimentée en électricité le sera dans des conditions répondant à ses besoins.

Les réseaux et branchement seront réalisés en souterrain.

CADEAC – « Zone d'activités »



Cadéac
CAD2 "Zone d'activités"

Légende

Périmètre d'OAP

Eléments ponctuels

Eléments végétaux à implanter ou à préserver

Eléments linéaires

Haies et espaces de transition paysagère à créer

Voie de desserte locale

Eléments surfaciques

Secteur à dominante d'activité économique, densité faible

Espace public et partagé végétal

Espace public et partagé minéral

Espace de nature à créer ou à préserver

Source: DGFIP 2018
Réalisation Citadia Conseil, le 02.07.2019

ELEMENTS DE PROGRAMMATION

A. MIXITE FONCTIONNELLE

- Le secteur est à vocation économique et accueillera préférentiellement des constructions à usage d'artisanat. Il s'agit de conforter un espace à vocation économique, complémentaire aux activités situées en cœur de village.
- Les constructions à usage résidentiel et commercial ne sont pas autorisées.

INTERDICTIONS	LIMITATIONS
Les destinations et sous-destinations suivantes **INTERDITES** sont décrites ci-dessous:	Les destinations et sous-destinations suivantes **AUTORISÉES SOUS CONDITIONS** sont décrites ci-dessous :
▪ Logement ▪ Hébergement ▪ Commerce de détails ▪ Restauration ▪ L'hébergement hôtelier et touristique ▪ Cinéma ▪ Etablissements d'enseignement ▪ Etablissements de santé et d'action sociale ▪ Salles d'art ou de spectacle ▪ Equipements sportifs ▪ Constructions destinées à l'extension des exploitations agricoles ▪ Centres de congrès et d'exposition ▪ Exploitations forestières ▪ Bâtiments agricoles nuisants ▪ Industries ▪ Terrains de camping et parcs résidentiels de loisirs mentionnés à l'art. R111.34 du Code de l'Urbanisme	▪ Sans objet

B. ECHEANCIER D'OUVERTURE A L'URBANISATION

	SECTEUR
1/ Echéancier	L'échéancier prévisionnel permet une ouverture à l'urbanisation du secteur à court terme, à partir de l'approbation du PLU intercommunal.
2/ Modalités d'ouverture à l'urbanisation	Le secteur sera aménagé en une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble
3/ Programmation	
Forme urbaine	Activités économiques ou équipements

- Il n'est pas fixé de densité, elle sera fonction des besoins économiques du territoire

C. MIXITE SOCIALE

Sans objet

QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

A. PRINCIPES D'INSERTION DANS LE TISSU ENVIRONNANT ET ORGANISATION DES CONSTRUCTIONS

Traitement des espaces partagés

- De manière générale, il conviendra de porter une réflexion sur le traitement paysager du périmètre de l'OAP.
- Les espaces partagés sont limités à la voirie et aux espaces gérant l'interface entre l'opération et son environnement. Le caractère végétal de ces espaces sera donc privilégié. Les essences végétales seront locales de préférence.
- Les vues sur le grand paysage seront préservées et maximum, les espaces publics seront conçus pour mettre en valeur les perspectives.
- Les espaces libres communs seront plantés et aménagés. Leur superficie sera adaptée à l'importance de l'opération et à leur situation par rapport aux espaces publics existants.

Volumétrie et implantation des constructions

Hauteur des constructions :

- La hauteur maximale des constructions est fixée à 7m à l'égout et 13m au faîtage.

Adaptation au sol :

- Une attention particulière sera apportée à l'adaptation de la construction à la pente (cf. référentiel).

Implantation des constructions :

- L'implantation des constructions sera travaillée pour permettre une bonne insertion paysagère du bâti et pour en limiter l'impact visuel.

B. PRINCIPES DE QUALITE ARCHITECTURALE

Les caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère de tous les projets situés sur ce secteur sont déterminées dans le chapitre « ZONE URBAINE : ARTICLE 2.2. QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE DES ESPACES BÂTIS » du règlement écrit, selon le niveau de sensibilité défini pour le secteur et reporté sur le règlement graphique des zones à urbaniser (partie règlementaire du PLUi).

C. PRINCIPES PATRIMONIAUX ET PAYSAGERS

- Les espaces extérieurs et des accès aux logements devront être traités de façon qualitative, en veillant à garantir une cohérence globale à l'échelle de l'opération (les espaces libres de constructions seront maintenus le plus possible en espaces végétalisés).
- Sur les parcelles en limite avec l'espace agricole, des plantations denses et diversifiées formant une haie bocagère, devront être réalisées, afin de composer un écrin végétal entre la zone bâtie et la zone agricole.
- Une attention particulière sera portée sur l'intégration paysagère des constructions.

ORGANISATIONS DES DEPLACEMENTS

BESOINS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

Pour les locaux abritant des bureaux, des commerces ou des activités, il est imposé 1 place de stationnement :

- Par 50 m² de surface de plancher pour les bureaux ;
- Pour 50m² de surface de plancher pour les activités artisanales.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévues ci-dessus est celle à laquelle ces établissement sont le plus directement assimilables.

QUALITE ENVIRONNEMENTALE ET PREVENTION DES RISQUES

Les eaux pluviales seront collectées et infiltrées par des noues ou des espaces publics ouverts et participant à la qualité paysagère du projet. Le débit de fuite après opération ne saurait être supérieur au débit avant opération.

RESEAUX

A. EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

B. ASSAINISSEMENT

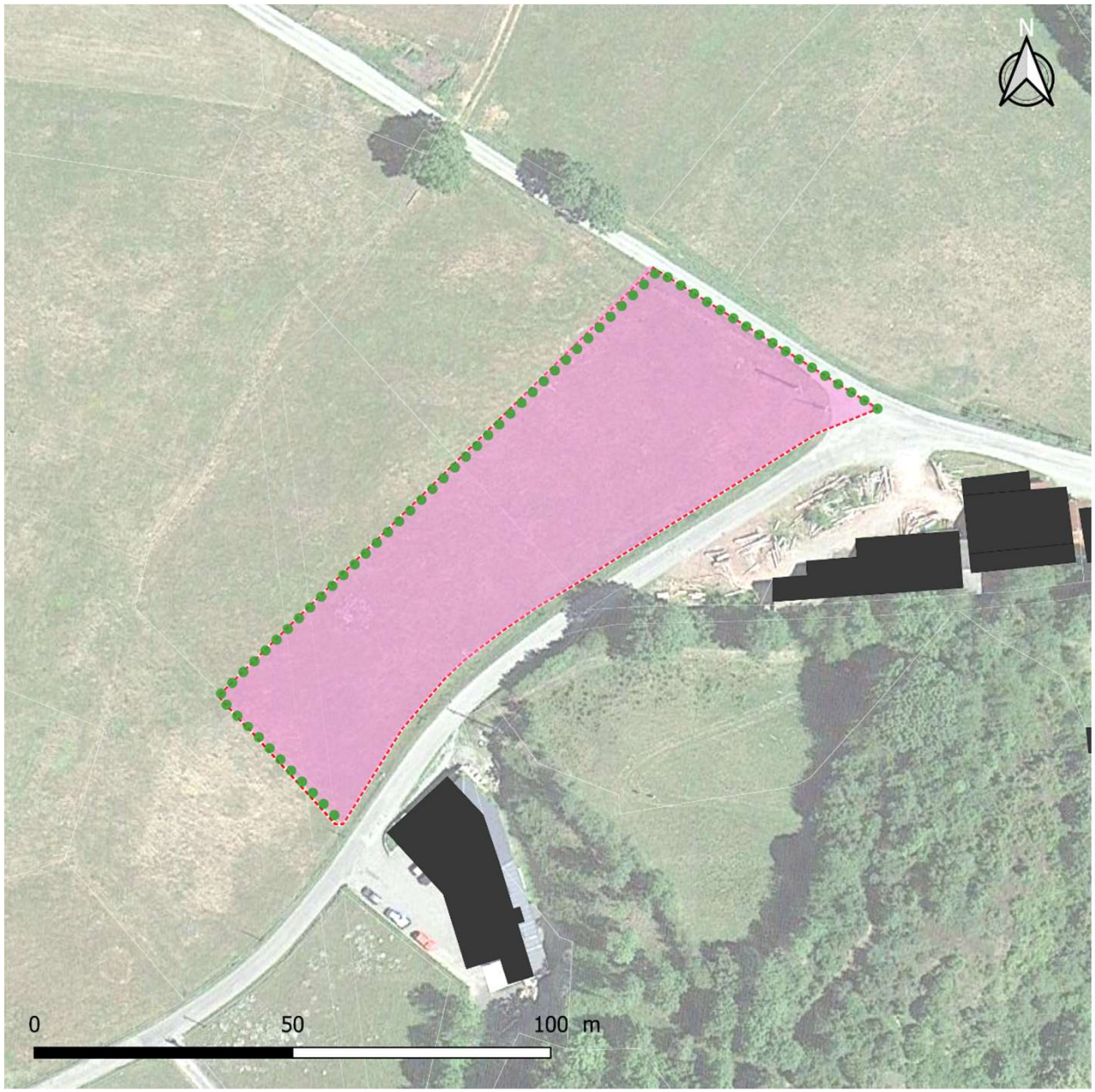
L'évacuation des eaux usées non traitées dans les milieux naturels et notamment dans les rivières, fossés, égouts d'eaux pluviales ou tout autre milieu récepteur est interdite. Toute construction ou installation devra être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe. En l'absence d'un réseau collectif, les constructions ou installations devront être équipées d'un système d'assainissement autonome conforme aux normes en vigueur. Il doit être conçu de façon à assurer son raccordement au futur réseau collectif lorsque celui-ci n'est pas encore réalisé.

C. ELECTRICITE ET TELECOMMUNICATIONS

Toute construction qui doit être alimentée en électricité le sera dans des conditions répondant à ses besoins.

Les réseaux et branchement seront réalisés en souterrain.

GREZIAN – « Zone Artisanale »



Grézian
GRE2 "Zone Artisanale"

Légende

Périmètre d'OAP

Eléments linéaires

Haies et espaces de transition paysagère à créer

Eléments surfaciques

Secteur à dominante d'activité économique, densité faible

Source: DGFIP 2018
Réalisation Citadia Conseil, le 02.07.2019

ELEMENTS DE PROGRAMMATION

A. MIXITE FONCTIONNELLE

- Le secteur est à vocation économique et accueillera préférentiellement des constructions à usage d'artisanat. Il s'agit de conforter un espace à vocation économique, complémentaire aux activités situées en cœur de village.
- Les constructions à usage résidentiel et commercial ne sont pas autorisées.

INTERDICTIONS	LIMITATIONS
Les destinations et sous-destinations suivantes **INTERDITES** sont décrites ci-dessous:	Les destinations et sous-destinations suivantes **AUTORISÉES SOUS CONDITIONS** sont décrites ci-dessous :
▪ Logement ▪ Hébergement ▪ Commerce de détails ▪ Restauration ▪ L'hébergement hôtelier et touristique ▪ Cinéma ▪ Etablissements d'enseignement ▪ Etablissements de santé et d'action sociale ▪ Salles d'art ou de spectacle ▪ Equipements sportifs ▪ Constructions destinées à l'extension des exploitations agricoles ▪ Centres de congrès et d'exposition ▪ Exploitations forestières ▪ Bâtiments agricoles nuisants ▪ Industries ▪ Terrains de camping et parcs résidentiels de loisirs mentionnés à l'art. R111.34 du Code de l'Urbanisme	▪ Sans objet

B. ECHEANCIER D'OUVERTURE A L'URBANISATION

	SECTEUR
1/ Echéancier	L'échéancier prévisionnel permet une ouverture à l'urbanisation du secteur à court terme, à partir de l'approbation du PLU intercommunal.
2/ Modalités d'ouverture à l'urbanisation	Le secteur sera aménagé en une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble
3/ Programmation	
Forme urbaine	Activités économiques ou équipements

- Il n'est pas fixé de densité, elle sera fonction des besoins économiques du territoire

C. MIXITE SOCIALE

Sans objet

QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

A. PRINCIPES D'INSERTION DANS LE TISSU ENVIRONNANT ET ORGANISATION DES CONSTRUCTIONS

Traitement des espaces partagés

- De manière générale, il conviendra de porter une réflexion sur le traitement paysager du périmètre de l'OAP.
- Les espaces partagés sont limités à la voirie et aux espaces gérant l'interface entre l'opération et son environnement. Le caractère végétal de ces espaces sera donc privilégié. Les essences végétales seront locales de préférence.
- Les vues sur le grand paysage seront préservées et maximum, les espaces publics seront conçus pour mettre en valeur les perspectives.
- Les espaces libres communs seront plantés et aménagés. Leur superficie sera adaptée à l'importance de l'opération et à leur situation par rapport aux espaces publics existants.

Volumétrie et implantation des constructions

Hauteur des constructions :

- La hauteur maximale des constructions est fixée à 7m à l'égout et 13m au faîtage.

Adaptation au sol :

- Une attention particulière sera apportée à l'adaptation de la construction à la pente (cf. référentiel).

Implantation des constructions :

- L'implantation des constructions sera travaillée pour permettre une bonne insertion paysagère du bâti et pour en limiter l'impact visuel.

B. PRINCIPES DE QUALITE ARCHITECTURALE

Les caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère de tous les projets situés sur ce secteur sont déterminées dans le chapitre « ZONE URBAINE : ARTICLE 2.2. QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE DES ESPACES BÂTIS » du règlement écrit, selon le niveau de sensibilité défini pour le secteur et reporté sur le règlement graphique des zones à urbaniser (partie règlementaire du PLUi).

C. PRINCIPES PATRIMONIAUX ET PAYSAGERS

- Les espaces extérieurs et des accès aux logements devront être traités de façon qualitative, en veillant à garantir une cohérence globale à l'échelle de l'opération (les espaces libres de constructions seront maintenus le plus possible en espaces végétalisés).
- Sur les parcelles en limite avec l'espace agricole, des plantations denses et diversifiées formant une haie bocagère, devront être réalisées, afin de composer un écrin végétal entre la zone bâtie et la zone agricole.
- Une attention particulière sera portée sur l'intégration paysagère des constructions.

ORGANISATIONS DES DEPLACEMENTS

BESOINS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

Pour les locaux abritant des bureaux, des commerces ou des activités, il est imposé 1 place de stationnement :

- Par 50 m² de surface de plancher pour les bureaux ;
- Pour 50m² de surface de plancher pour les activités artisanales.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévues ci-dessus est celle à laquelle ces établissement sont le plus directement assimilables.

QUALITE ENVIRONNEMENTALE ET PREVENTION DES RISQUES

Les eaux pluviales seront collectées et infiltrées par des noues ou des espaces publics ouverts et participant à la qualité paysagère du projet. Le débit de fuite après opération ne saurait être supérieur au débit avant opération.

RESEAUX

A. EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

B. ASSAINISSEMENT

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les milieux naturels et notamment dans les rivières, fossés, égouts d'eaux pluviales ou tout autre milieu récepteur est interdite. Toute construction ou installation devra être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe. En l'absence d'un réseau collectif, les constructions ou installations devront être équipées d'un système d'assainissement autonome conforme aux normes en vigueur. Il doit être conçu de façon à assurer son raccordement au futur réseau collectif lorsque celui-ci n'est pas encore réalisé.

C. ELECTRICITE ET TELECOMMUNICATIONS

Toute construction qui doit être alimentée en électricité le sera dans des conditions répondant à ses besoins.

Les réseaux et branchement seront réalisés en souterrain.

VIGNEC – « Zone artisanale »

Vignec
VIG2 "Zone artisanale"

Légende

Périmètre d'OAP
Simulation du bâti (indiqué à titre indicatif)

Eléments ponctuels

Aire de retournement
Aire de stationnement public
Eléments végétaux à implanter ou à préserver

Eléments linéaires

Front bâti
Haies et espaces de transition paysagère à créer
Voie de desserte locale

Eléments surfaciques

Secteur à dominante d'habitat individuel, densité faible
Secteur à dominante d'activité économique, densité faible
Espace public et partagé végétal
Espace public et partagé minéral
Espace public et partagé mixte

Source: DGFIP 2018
Réalisation Citadia Conseil, le 29.05.2019

ELEMENTS DE PROGRAMMATION

A. MIXITE FONCTIONNELLE

- Le secteur est à vocation économique et accueillera préférentiellement des constructions à usage d'artisanat. Il s'agit de conforter un espace à vocation économique, complémentaire aux activités situées en cœur de village.
- Les constructions à usage résidentiel et commercial ne sont pas autorisées.

INTERDICTIONS	LIMITATIONS
Les destinations et sous-destinations suivantes **INTERDITES** sont décrites ci-dessous:	Les destinations et sous-destinations suivantes **AUTORISÉES SOUS CONDITIONS** sont décrites ci-dessous :
▪ Logement ▪ Hébergement ▪ Commerce de détails ▪ Restauration ▪ L'hébergement hôtelier et touristique ▪ Cinéma ▪ Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou de leurs délégataires ▪ Etablissements d'enseignement ▪ Etablissements de santé et d'action sociale ▪ Salles d'art ou de spectacle ▪ Equipements sportifs ▪ Constructions destinées à l'extension des exploitations agricoles ▪ Centres de congrès et d'exposition ▪ Exploitations forestières ▪ Bâtiments agricoles nuisants ▪ Industries ▪ Terrains de camping et parcs résidentiels de loisirs mentionnés à l'art. R111.34 du Code de l'Urbanisme	▪ Sans objet

B. ECHEANCIER D'OUVERTURE A L'URBANISATION

	SECTEUR
1/ Echéancier	L'échéancier prévisionnel permet une ouverture à l'urbanisation du secteur à court terme, à partir de l'approbation du PLU intercommunal.
2/ Modalités d'ouverture à l'urbanisation	Le secteur sera aménagé en une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble
3/ Programmation	
Forme urbaine	Activités économiques ou équipements

- Il n'est pas fixé de densité, elle sera fonction des besoins économiques du territoire

C. MIXITE SOCIALE

Sans objet

QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

A. PRINCIPES D'INSERTION DANS LE TISSU ENVIRONNANT ET ORGANISATION DES CONSTRUCTIONS

Traitement des espaces partagés

- De manière générale, il conviendra de porter une réflexion sur le traitement paysager du périmètre de l'OAP.
- Les espaces partagés sont limités à la voirie et aux espaces gérant l'interface entre l'opération et son environnement. Le caractère végétal de ces espaces sera donc privilégié. Les essences végétales seront locales de préférence.
- Les vues sur le grand paysage seront préservées et maximum, les espaces publics seront conçus pour mettre en valeur les perspectives.
- Les espaces libres communs seront plantés et aménagés. Leur superficie sera adaptée à l'importance de l'opération et à leur situation par rapport aux espaces publics existants.

Volumétrie et implantation des constructions

Hauteur des constructions :

- La hauteur maximale des constructions est fixée à 7m à l'égout et 13m au faîtage.

Adaptation au sol :

- Une attention particulière sera apportée à l'adaptation de la construction à la pente (cf. référentiel).

Implantation des constructions :

- L'implantation des constructions sera travaillée pour permettre une bonne insertion paysagère du bâti et pour en limiter l'impact visuel.

B. PRINCIPES DE QUALITE ARCHITECTURALE

Les caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère de tous les projets situés sur ce secteur sont déterminées dans le chapitre « ZONE URBAINE : ARTICLE 2.2. QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE DES ESPACES BÂTIS » du règlement écrit, selon le niveau de sensibilité défini pour le secteur et reporté sur le règlement graphique des zones à urbaniser (partie règlementaire du PLUi).

C. PRINCIPES PATRIMONIAUX ET PAYSAGERS

- Les espaces extérieurs et des accès aux logements devront être traités de façon qualitative, en veillant à garantir une cohérence globale à l'échelle de l'opération (les espaces libres de constructions seront maintenus le plus possible en espaces végétalisés).
- Sur les parcelles en limite avec l'espace agricole, des plantations denses et diversifiées formant une haie bocagère, devront être réalisées, afin de composer un écrin végétal entre la zone bâtie et la zone agricole.
- Une attention particulière sera portée sur l'intégration paysagère des constructions.

ORGANISATIONS DES DEPLACEMENTS

BESOINS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

Pour les locaux abritant des bureaux, des commerces ou des activités, il est imposé 1 place de stationnement :

- Par 50 m² de surface de plancher pour les bureaux ;
- Pour 50m² de surface de plancher pour les activités artisanales.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévues ci-dessus est celle à laquelle ces établissement sont le plus directement assimilables.

QUALITE ENVIRONNEMENTALE ET PREVENTION DES RISQUES

Les eaux pluviales seront collectées et infiltrées par des noues ou des espaces publics ouverts et participant à la qualité paysagère du projet. Le débit de fuite après opération ne saurait être supérieur au débit avant opération.

RESEAUX

A. EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

B. ASSAINISSEMENT

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les milieux naturels et notamment dans les rivières, fossés, égouts d'eaux pluviales ou tout autre milieu récepteur est interdite. Toute construction ou installation devra être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe. En l'absence d'un réseau collectif, les constructions ou installations devront être équipées d'un système d'assainissement autonome conforme aux normes en vigueur. Il doit être conçu de façon à assurer son raccordement au futur réseau collectif lorsque celui-ci n'est pas encore réalisé.

C. ELECTRICITE ET TELECOMMUNICATIONS

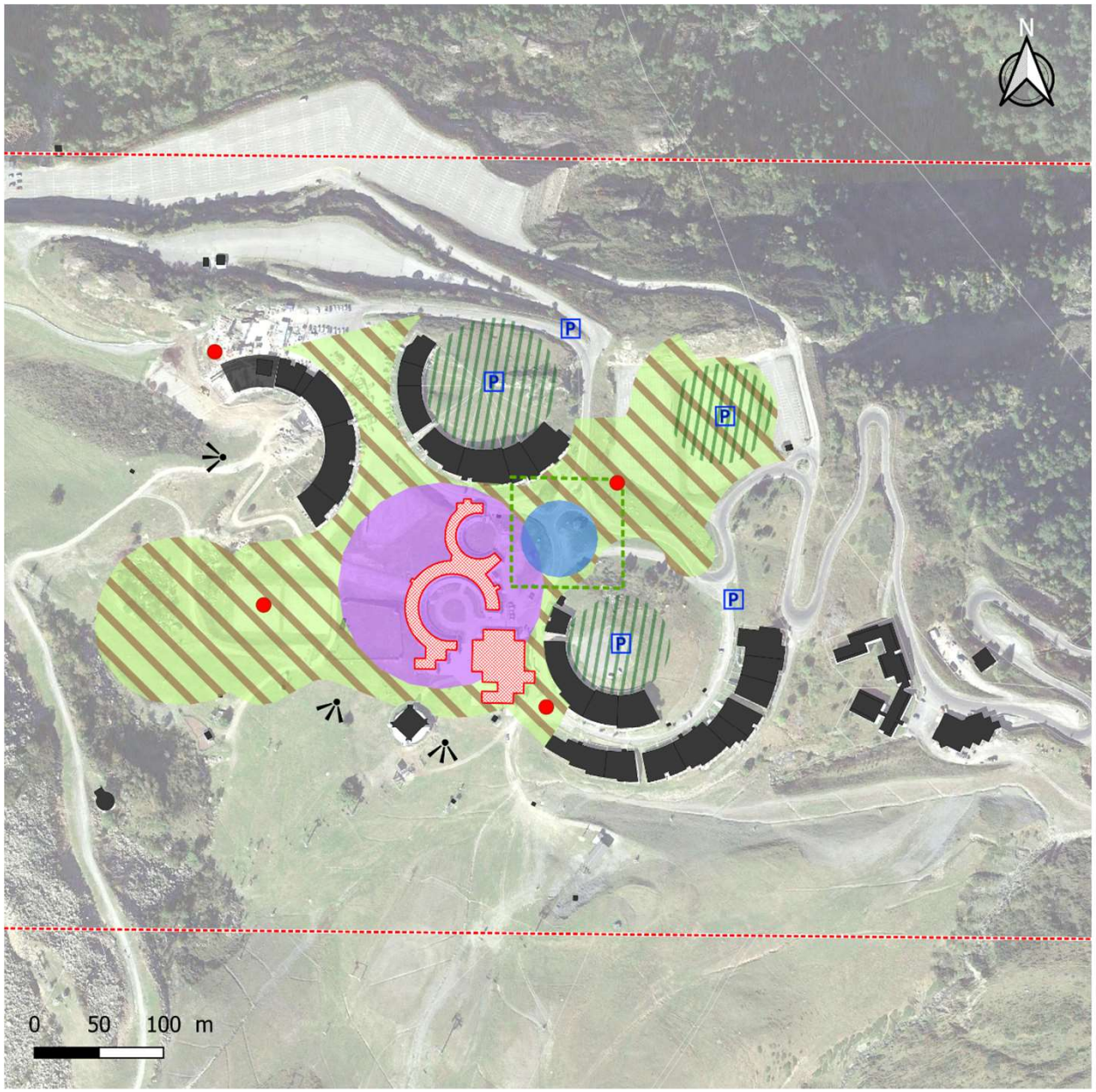
Toute construction qui doit être alimentée en électricité le sera dans des conditions répondant à ses besoins.

Les réseaux et branchement seront réalisés en souterrain.

OAP touristiques

CITADIA evenement ECOTONE recherche et environnement SOLIHA SOLIDAIRES POUR L'HABITAT

ARAGNOUET – « Piau Engaly »



Aragnouet
ARA6 "Piau Engaly"

Légende

Périmètre d'OAP

Eléments ponctuels

- Aire de stationnement public
- Point d'arrêt de transports en commun
- Perspective paysagère à valoriser

Eléments linéaires

- Requalification de l'entrée de ville

Eléments surfaciques

- Secteur à dominante d'activité économique, densité moyenne
- Secteur d'équipements
- Espace public et partagé mixte
- Bâtiment à requalifier, réhabiliter ou démolir à terme
- Espace à végétaliser

Source: DGFIP 2018
Réalisation Citadia Conseil, le 02.07.2019

2/ ELEMENTS DE PROGRAMMATION

A. MIXITE FONCTIONNELLE

- Le secteur est à vocation mixte à dominante résidentielle et accueillera préférentiellement des constructions à usage de logement. Il s'agit de conforter un espace à vocation touristique, en lien avec le coeur de la station, en pieds de pistes. Des équipements hôteliers et résidences de tourisme seront privilégiés pour accroître la capacité d'accueil du site.
- Les constructions à usage économique ne sont autorisées que si elles sont cohérentes et compatibles avec la vocation résidentielle (commerces, services de proximité, …)

INTERDICTIONS	LIMITATIONS
Les destinations et sous-destinations suivantes **INTERDITES** sont décrites ci-dessous:	Les destinations et sous-destinations suivantes **AUTORISÉES SOUS CONDITIONS** sont décrites ci-dessous :
▪ Cinéma ▪ Industries et entrepôts ▪ Exploitation agricole et forestière ▪ Carrières et installations nécessaires à leur exploitation ainsi que les affouillements et exhaussements de sol ▪ Terrains de campings, parcs résidentiels de loisirs et villages de vacances classés en hébergement léger ▪ Parcs d'attraction ouverts au public, golfs et terrains aménagés pour la pratique de sport ou loisirs motorisés ▪ Dépôts de véhicules, garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles, stationnement isolé de caravanes	▪ Les constructions et bâtiments liés à l'artisanat d'une surface plancher maximale de 300 m² sous réserve de l'application de la législation sur les installations classéess et à condition qu'ils n'entraînent pour le voisinage aucune insalubrité, ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens. ▪ Les constructions et bâtiments liés à l'activité urbaine de la zone sont autorisées sous réserve qu'il n'en résulte pas pour le voisinage des dangers et des nuisances incompatibles avec l'habitat et que l'aspect des bâtiments soit compatible avec le cadre bâti existant.

B. ECHEANCIER D'OUVERTURE A L'URBANISATION

	SECTEUR
1/ Echéancier	L'échéancier prévisionnel permet une ouverture à l'urbanisation du secteur à court terme, à partir de l'approbation du PLU intercommunal.
2/ Modalités d'ouverture à l'urbanisation	Le secteur sera aménagé sous la forme d'une opération d'aménagement d'ensemble pour assurer la cohérence dans l'aménagement de la zone. Il n'est pas imposé de réaliser le projet en une seule et unique opération.
3/ Programmation	
Forme urbaine	Habitat individuel groupé de moyenne densité
Nbre de lgts	100 à 150
Densité nette	150 à 200

- Il est attendu 100 à 150 logements sur le secteur, soit une densité moyenne de l'ordre de 150 à 200 logements par hectare, ainsi que des équipements hôteliers et des résidences de tourisme. Cette densité moyenne s'apprécie à l'échelle globale du secteur (des lots de plus petite taille et offrant un bâti plus resserré pourront être proposés). La capacité de développement totale est de l'ordre de15000 m² de surface de plancher (surface résiduelle de la ZAC supérieure à 20 0000 m² de Surface Hors Œuvre Nette).

C. MIXITE SOCIALE

Non règlementé

QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

A. PRINCIPES D'INSERTION DANS LE TISSU ENVIRONNANT ET ORGANISATION DES CONSTRUCTIONS

Traitement des espaces partagés

- De manière générale, il conviendra de porter une réflexion sur le traitement paysager du périmètre de l'OAP.
- Les espaces partagés sont limités à la voirie et à une bande paysagère gérant l'interface entre l'opération et son environnement (espace agricole et résidentiel). Le caractère végétal de ces espaces sera donc privilégié. Les essences végétales seront locales de préférence.
- Les vues sur le grand paysage seront préservées et maximum, les espaces publics seront conçus pour mettre en valeur les perspectives.
- Les espaces libres communs seront plantés et aménagés (éventuellement en aires de jeux). Leur superficie sera adaptée à l'importance de l'opération et à leur situation par rapport aux espaces publics existants.

Volumétrie et implantation des constructions

Hauteur des constructions :

- La hauteur maximale des constructions sera généralement Rez-de-Chaussée + 1 étage + combles aménageables, d'autres hauteurs sont possibles lorsque le schéma le mentionne spécifiquement.

Adaptation au sol :

- Une attention particulière sera apportée à l'adaptation de la construction à la pente (cf. référentiel en annexe du règlement).

Implantation des constructions :

- L'implantation des constructions sera travaillée pour permettre la création de logements économes en énergie. Les orientations au sud seront privilégiées.

	Habitat individuel
Implantation par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou à créer	Au moins une façade des constructions principales sera implantée à l'alignement des voies et emprises publiques ou à une faible distance de celui-ci. Un recul peut être proposé ou imposé en cas de contrainte particulière (forte pente, talus, maintien d'un boisement, …).
Implantation par rapport aux limites séparatives latérales et fond de parcelle	Les constructions peuvent être édifiées en retrait des limites séparatives latérales et de fond de parcelle, implantée sur 1 limite séparative latérale ou implantée sur les 2 limites séparatives latérales. Une attention particulière devra être portée à l'intimité des logements et notamment aux espaces extérieurs (limiter les vues directes)

Ces règles générales d'implantation ne concernent pas :

- Les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- Les annexes qui peuvent s'implanter à l'arrière de la construction principale sans référence à l'alignement.

B. PRINCIPES DE QUALITE ARCHITECTURALE

Les caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère de tous les projets situés sur ce secteur sont déterminées dans le chapitre « ZONE URBAINE : ARTICLE 2.2. QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE DES ESPACES BÂTIS » du règlement écrit, selon le niveau de sensibilité défini pour le secteur et reporté sur le règlement graphique des zones à urbaniser (partie règlementaire du PLUi).

C. PRINCIPES PATRIMONIAUX ET PAYSAGERS

- Les espaces extérieurs et des accès aux logements devront être traités de façon qualitative, en veillant à garantir une cohérence globale à l'échelle de l'opération (les espaces libres de constructions seront maintenus le plus possible en espaces végétalisés).
- Sur les parcelles en limite avec l'espace agricole, des plantations denses et diversifiées formant une haie bocagère, devront être réalisées, afin de composer un écrin végétal entre la zone bâtie et la zone agricole.
- Une attention particulière sera portée sur l'intégration paysagère des constructions.

QUALITE ENVIRONNEMENTALE ET PREVENTION DES RISQUES

A. CONTINUITES ECOLOGIQUES (RESERVOIRS ET CORRIDORS)

- Non concerné

B. GESTION DES EAUX PLUVIALES

- Les eaux pluviales seront collectées et infiltrées par des noues ou des espaces publics ouverts et participant à la qualité paysagère du projet. Le débit de fuite après opération ne saurait être supérieur au débit avant opération.

C. GESTION DES RISQUES ET DES NUISANCES

- Pas de contrainte particulière

D. ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

- Les nouvelles constructions veilleront à prendre en compte les règlementations thermiques en vigueur pour assurer un confort d'habiter. Les logements veilleront à intégrer un espace de vie extérieur (terrasse, jardin, …), exposé à l'Est, au Sud ou à l'Ouest.
- L'éclairage public, s'il est prévu, devra être conçu pour limiter la consommation énergétique. L'installation devra permettre à la fois un changement d'intensité à certaines heures et la possibilité de « couper » un candélabre sur deux.

ORGANISATIONS DES DEPLACEMENTS

A. DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES (Y COMPRIS MODES DOUX)

- Les voies nouvellement créées devront respecter les principes figurant sur le schéma. Ces voies devront être adaptées aux futurs usages. Les impasses seront autorisées de manière temporaire en l'attente de la réalisation complète de la voirie. L'idée à terme sera de créer un bouclage complet avec le réseau existant.

B. BESOINS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

STATIONNEMENT	CONSTRUCTIONS NOUVELLES OU CHANGEMENT DE DESTINATION	Il est exigé 1 place de stationnement au minimum par 50m² de surface de plancher pour l'habitat. Dans le cadre d'opérations d'habitat collectif, il est exigé en plus 1 place visiteur (accessible depuis l'espace public) pour 2 logements.
	CONSTRUCTIONS NEUVES POUR LES LOCAUX ABRITANT BUREAUX, COMMERCES OU ACTIVITES	Pour les locaux abritant des bureaux, des commerces ou des activités, il est imposé 1 place de stationnement : • Par 40m² de surface de vente **pour les commerces** ; • Par 50 m² de surface de plancher **pour les bureaux** ; • Par chambre d'hôtel (non cumulable avec le restaurant) ; • Pour 8 places assises de **restaurant (accessibles depuis la voie publique)**. La règle applicable aux constructions ou établissements non prévues ci-dessus est celle à laquelle ces établissement sont le plus directement assimilables. Dans le cas où un projet comporte plusieurs destinations, il doit satisfaire aux règles fixées pour chacune de ces destinations, au prorata, selon les cas, des surfaces de plancher et/ou du nombre de logements et/ou du nombre de chambres.

RESEAUX

A. EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes, ou à défaut, à toute autre installation d'approvisionnement en eau potable dans les conditions des règles de salubrité en vigueur.

B. ASSAINISSEMENT

Eaux usées

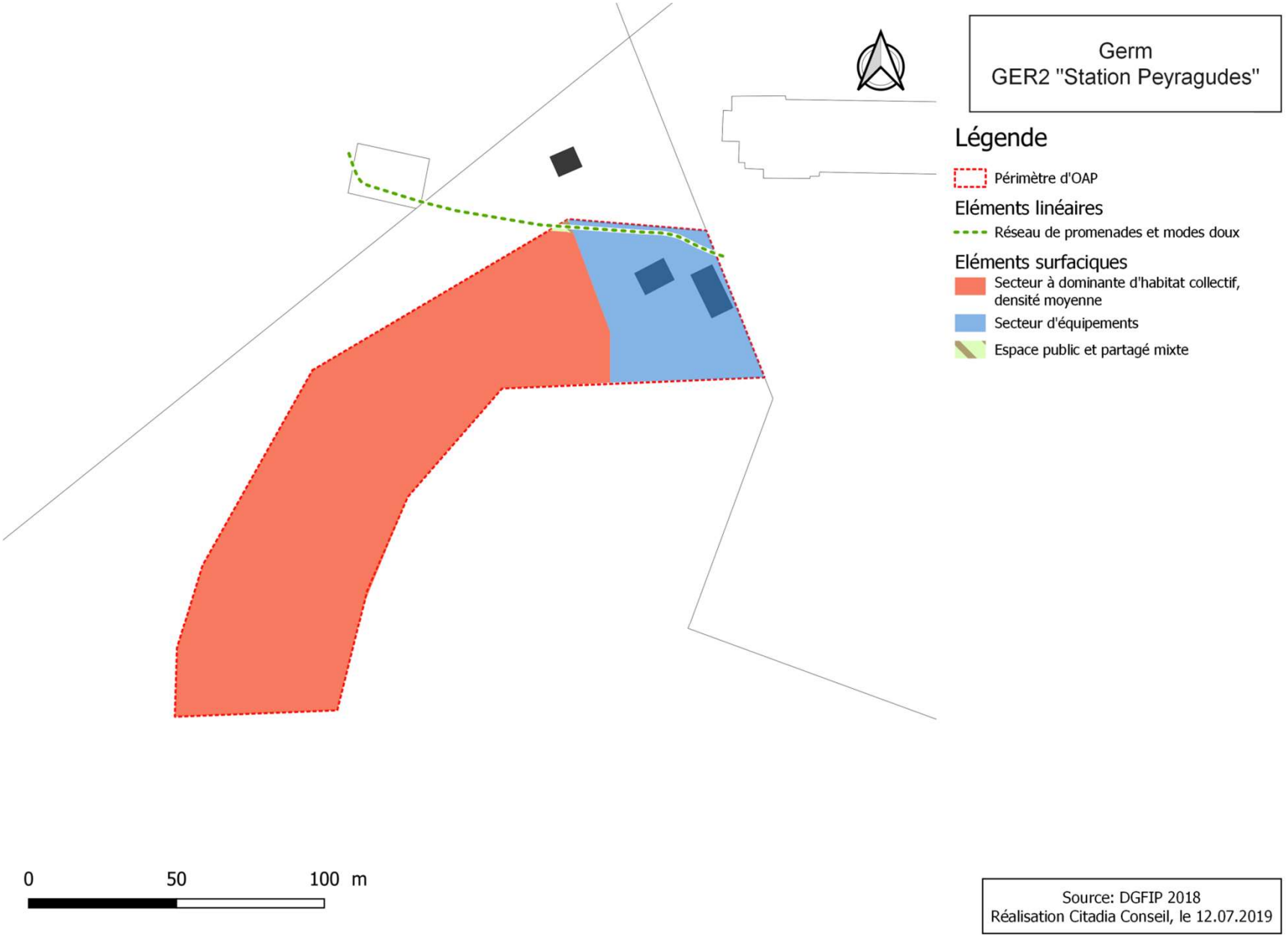
L'évacuation des eaux usées non traitées dans les milieux naturels et notamment dans les rivières, fossés, égouts d'eaux pluviales ou tout autre milieu récepteur est interdite. Toute construction ou installation devra être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe. En l'absence d'un réseau collectif, les constructions ou installations devront être équipées d'un système d'assainissement autonome conforme aux normes en vigueur. Il doit être conçu de façon à assurer son raccordement au futur réseau collectif lorsque celui-ci n'est pas encore réalisé.

C. ELECTRICITE ET TELECOMMUNICATIONS

Toute construction qui doit être alimentée en électricité le sera dans des conditions répondant à ses besoins.

Les réseaux et branchement seront idéalement réalisés en souterrain. En cas d'impossibilité, les câbles seront scellés ou encastrés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

GERM – « Station de Peyragudes »



2/ ELEMENTS DE PROGRAMMATION

A. MIXITE FONCTIONNELLE

- Le secteur est à vocation mixte à dominante résidentielle et accueillera préférentiellement des constructions à usage de logement. Il s'agit de conforter un espace à vocation résidentielle, en lien avec le coeur de la station, en pieds de pistes.
- Les constructions à usage économique ne sont autorisées que si elles sont cohérentes et compatibles avec la vocation résidentielle (commerces, services de proximité, …)

INTERDICTIONS	LIMITATIONS
Les destinations et sous-destinations suivantes **INTERDITES** sont décrites ci-dessous:	Les destinations et sous-destinations suivantes **AUTORISÉES SOUS CONDITIONS** sont décrites ci-dessous :
▪ Cinéma ▪ Industries et entrepôts ▪ Exploitation agricole et forestière ▪ Carrières et installations nécessaires à leur exploitation ainsi que les affouillements et exhaussements de sol ▪ Terrains de campings, parcs résidentiels de loisirs et villages de vacances classés en hébergement léger ▪ Parcs d'attraction ouverts au public, golfs et terrains aménagés pour la pratique de sport ou loisirs motorisés ▪ Dépôts de véhicules, garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles, stationnement isolé de caravanes	▪ Les constructions et bâtiments liés à l'artisanat d'une surface plancher maximale de 300 m² sous réserve de l'application de la législation sur les installations classéess et à condition qu'ils n'entraînent pour le voisinage aucune insalubrité, ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens. ▪ Les constructions et bâtiments liés à l'activité urbaine de la zone sont autorisées sous réserve qu'il n'en résulte pas pour le voisinage des dangers et des nuisances incompatibles avec l'habitat et que l'aspect des bâtiments soit compatible avec le cadre bâti existant.

B. ECHEANCIER D'OUVERTURE A L'URBANISATION

	SECTEUR
1/ Echéancier	L'échéancier prévisionnel permet une ouverture à l'urbanisation du secteur à court terme, à partir de l'approbation du PLU intercommunal.
2/ Modalités d'ouverture à l'urbanisation	Le secteur sera aménagé sous la forme d'une opération d'aménagement d'ensemble pour assurer la cohérence dans l'aménagement de la zone. Il n'est pas imposé de réaliser le projet en une seule et unique opération.
3/ Programmation	
Forme urbaine	Habitat individuel groupé de moyenne densité
Nbre de lgts	Env. 500
Densité nette	510

- Il est attendu environ 500 logements sur le secteur, soit une densité moyenne de l'ordre d'environ 510 logements par hectare. Cette densité moyenne s'apprécie à l'échelle globale du secteur (des lots de plus petite taille et offrant un bâti plus resserré pourront être proposés).

C. MIXITE SOCIALE

Non règlementé

QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

A. PRINCIPES D'INSERTION DANS LE TISSU ENVIRONNANT ET ORGANISATION DES CONSTRUCTIONS

Traitement des espaces partagés

- De manière générale, il conviendra de porter une réflexion sur le traitement paysager du périmètre de l'OAP.
- Les espaces partagés sont limités à la voirie et à une bande paysagère gérant l'interface entre l'opération et son environnement (espace agricole et résidentiel). Le caractère végétal de ces espaces sera donc privilégié. Les essences végétales seront locales de préférence.
- Les vues sur le grand paysage seront préservées et maximum, les espaces publics seront conçus pour mettre en valeur les perspectives.
- Les espaces libres communs seront plantés et aménagés (éventuellement en aires de jeux). Leur superficie sera adaptée à l'importance de l'opération et à leur situation par rapport aux espaces publics existants.

Volumétrie et implantation des constructions

Hauteur des constructions :

- La hauteur maximale des constructions sera généralement Rez-de-Chaussée + 2 étages + combles aménageables, d'autres hauteurs sont possibles lorsque le schéma le mentionne spécifiquement.

Adaptation au sol :

- Une attention particulière sera apportée à l'adaptation de la construction à la pente (cf. référentiel en annexe du règlement).

Implantation des constructions :

- L'implantation des constructions sera travaillée pour permettre la création de logements économes en énergie. Les orientations au sud seront privilégiées.

	Habitat individuel
Implantation par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou à créer	Au moins une façade des constructions principales sera implantée à l'alignement des voies et emprises publiques ou à une faible distance de celui-ci. Un recul peut être proposé ou imposé en cas de contrainte particulière (forte pente, talus, maintien d'un boisement, …).
Implantation par rapport aux limites séparatives latérales et fond de parcelle	Les constructions peuvent être édifiées en retrait des limites séparatives latérales et de fond de parcelle, implantée sur 1 limite séparative latérale ou implantée sur les 2 limites séparatives latérales. Une attention particulière devra être portée à l'intimité des logements et notamment aux espaces extérieurs (limiter les vues directes)

Ces règles générales d'implantation ne concernent pas :

- Les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- Les annexes qui peuvent s'implanter à l'arrière de la construction principale sans référence à l'alignement.

B. PRINCIPES DE QUALITE ARCHITECTURALE

Les caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère de tous les projets situés sur ce secteur sont déterminées dans le chapitre « ZONE URBAINE : ARTICLE 2.2. QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE DES ESPACES BÂTIS » du règlement écrit, selon le niveau de sensibilité défini pour le secteur et reporté sur le règlement graphique des zones à urbaniser (partie règlementaire du PLUi).

C. PRINCIPES PATRIMONIAUX ET PAYSAGERS

- Les espaces extérieurs et des accès aux logements devront être traités de façon qualitative, en veillant à garantir une cohérence globale à l'échelle de l'opération (les espaces libres de constructions seront maintenus le plus possible en espaces végétalisés).
- Sur les parcelles en limite avec l'espace agricole, des plantations denses et diversifiées formant une haie bocagère, devront être réalisées, afin de composer un écrin végétal entre la zone bâtie et la zone agricole.
- Une attention particulière sera portée sur l'intégration paysagère des constructions.

QUALITE ENVIRONNEMENTALE ET PREVENTION DES RISQUES

A. CONTINUITES ECOLOGIQUES (RESERVOIRS ET CORRIDORS)

- Non concerné

B. GESTION DES EAUX PLUVIALES

- Les eaux pluviales seront collectées et infiltrées par des noues ou des espaces publics ouverts et participant à la qualité paysagère du projet. Le débit de fuite après opération ne saurait être supérieur au débit avant opération.

C. GESTION DES RISQUES ET DES NUISANCES

- Pas de contrainte particulière

D. ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

- Les nouvelles constructions veilleront à prendre en compte les règlementations thermiques en vigueur pour assurer un confort d'habiter. Les logements veilleront à intégrer un espace de vie extérieur (terrasse, jardin, …), exposé à l'Est, au Sud ou à l'Ouest.
- L'éclairage public, s'il est prévu, devra être conçu pour limiter la consommation énergétique. L'installation devra permettre à la fois un changement d'intensité à certaines heures et la possibilité de « couper » un candélabre sur deux.

ORGANISATIONS DES DEPLACEMENTS

A. DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES (Y COMPRIS MODES DOUX)

- Les voies nouvellement créées devront respecter les principes figurant sur le schéma. Ces voies devront être adaptées aux futurs usages. Les impasses seront autorisées de manière temporaire en l'attente de la réalisation complète de la voirie. L'idée à terme sera de créer un bouclage complet avec le réseau existant.

B. BESOINS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

STATIONNEMENT	CONSTRUCTIONS NOUVELLES OU CHANGEMENT DE DESTINATION	Il est exigé 1 place de stationnement au minimum par 50m² de surface de plancher pour l'habitat. Dans le cadre d'opérations d'habitat collectif, il est exigé en plus 1 place visiteur (accessible depuis l'espace public) pour 2 logements.
	CONSTRUCTIONS NEUVES POUR LES LOCAUX ABRITANT BUREAUX, COMMERCES OU ACTIVITES	Pour les locaux abritant des bureaux, des commerces ou des activités, il est imposé 1 place de stationnement : • Par 40m² de surface de vente **pour les commerces** ; • Par 50 m² de surface de plancher **pour les bureaux** ; • Par chambre d'hôtel (non cumulable avec le restaurant) ; • Pour 8 places assises de **restaurant (accessibles depuis la voie publique)**. La règle applicable aux constructions ou établissements non prévues ci-dessus est celle à laquelle ces établissement sont le plus directement assimilables. Dans le cas où un projet comporte plusieurs destinations, il doit satisfaire aux règles fixées pour chacune de ces destinations, au prorata, selon les cas, des surfaces de plancher et/ou du nombre de logements et/ou du nombre de chambres.

RESEAUX

A. EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes, ou à défaut, à toute autre installation d'approvisionnement en eau potable dans les conditions des règles de salubrité en vigueur.

B. ASSAINISSEMENT

Eaux usées

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les milieux naturels et notamment dans les rivières, fossés, égouts d'eaux pluviales ou tout autre milieu récepteur est interdite. Toute construction ou installation devra être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe. En l'absence d'un réseau collectif, les constructions ou installations devront être équipées d'un système d'assainissement autonome conforme aux normes en vigueur. Il doit être conçu de façon à assurer son raccordement au futur réseau collectif lorsque celui-ci n'est pas encore réalisé.

C. ELECTRICITE ET TELECOMMUNICATIONS

Toute construction qui doit être alimentée en électricité le sera dans des conditions répondant à ses besoins.

Les réseaux et branchement seront idéalement réalisés en souterrain. En cas d'impossibilité, les câbles seront scellés ou encastrés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

LOUDERVIELLE – « Station de Peyragudes »

Loudervielle
LDR2 "Station de Peyragude"

Légende

Périmètre d'OAP

Eléments ponctuels

- Hauteur indicative des bâtiments
- Aire de retournement
- Aire de stationnement privé
- Aire de stationnement public
- Eléments végétaux à implanter ou à préserver
- Eléments végétaux implantés en accompagnement de la voirie

Eléments linéaires

- Haies et espaces de transition paysagère à créer
- Aménagement en pierre (muret, clôtures, soubassement...) à créer ou à préserver
- Création d'ouvrages hydrauliques (noue)
- Réseau de promenades et modes doux

Eléments surfaciques

- Secteur à dominante d'habitat collectif, densité moyenne
- Espace public et partagé végétal
- Espace public et partagé minéral
- Espace public et partagé mixte

Source: DGFIP 2018
Réalisation Citadia Conseil, le 02.07.2019

2/ ELEMENTS DE PROGRAMMATION

A. MIXITE FONCTIONNELLE

- Le secteur est à vocation mixte à dominante résidentielle et accueillera préférentiellement des constructions à usage de logement. Il s'agit de conforter un espace à vocation résidentielle, en lien avec le cœur de la station.
- Les constructions à usage économique ne sont autorisées que si elles sont cohérentes et compatibles avec la vocation résidentielle (commerces, services de proximité, …)

INTERDICTIONS	LIMITATIONS
Les destinations et sous-destinations suivantes **INTERDITES** sont décrites ci-dessous:	Les destinations et sous-destinations suivantes **AUTORISÉES SOUS CONDITIONS** sont décrites ci-dessous :
▪ Cinéma ▪ Industries et entrepôts ▪ Exploitation agricole et forestière ▪ Carrières et installations nécessaires à leur exploitation ainsi que les affouillements et exhaussements de sol ▪ Terrains de campings, parcs résidentiels de loisirs et villages de vacances classés en hébergement léger ▪ Parcs d'attraction ouverts au public, golfs et terrains aménagés pour la pratique de sport ou loisirs motorisés ▪ Dépôts de véhicules, garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles, stationnement isolé de caravanes	▪ Les constructions et bâtiments liés à l'artisanat d'une surface plancher maximale de 300 m² sous réserve de l'application de la législation sur les installations classéess et à condition qu'ils n'entraînent pour le voisinage aucune insalubrité, ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens. ▪ Les constructions et bâtiments liés à l'activité urbaine de la zone sont autorisées sous réserve qu'il n'en résulte pas pour le voisinage des dangers et des nuisances incompatibles avec l'habitat et que l'aspect des bâtiments soit compatible avec le cadre bâti existant.

B. ECHEANCIER D'OUVERTURE A L'URBANISATION

	SECTEUR
1/ Echéancier	L'échéancier prévisionnel permet une ouverture à l'urbanisation du secteur à court terme, à partir de l'approbation du PLU intercommunal.
2/ Modalités d'ouverture à l'urbanisation	Le secteur sera aménagé sous la forme d'une opération d'aménagement d'ensemble pour assurer la cohérence dans l'aménagement de la zone. Il n'est pas imposé de réaliser le projet en une seule et unique opération.
3/ Programmation	
Forme urbaine	Habitat individuel groupé de moyenne densité
Nbre de lgts	100 à 150
Densité nette	110 à 165

- Il est attendu 100 à 150 logements sur le secteur, soit une densité moyenne de l'ordre de 110 à 165 logements par hectare. Cette densité moyenne s'apprécie à l'échelle globale du secteur (des lots de plus petite taille et offrant un bâti plus resserré pourront être proposés).

C. MIXITE SOCIALE

Non règlementé

QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

A. PRINCIPES D'INSERTION DANS LE TISSU ENVIRONNANT ET ORGANISATION DES CONSTRUCTIONS

Traitement des espaces partagés

- De manière générale, il conviendra de porter une réflexion sur le traitement paysager du périmètre de l'OAP.
- Les espaces partagés sont limités à la voirie et à une bande paysagère gérant l'interface entre l'opération et son environnement (espace agricole et résidentiel). Le caractère végétal de ces espaces sera donc privilégié. Les essences végétales seront locales de préférence.
- Les vues sur le grand paysage seront préservées et maximum, les espaces publics seront conçus pour mettre en valeur les perspectives.
- Les espaces libres communs seront plantés et aménagés (éventuellement en aires de jeux). Leur superficie sera adaptée à l'importance de l'opération et à leur situation par rapport aux espaces publics existants.

Volumétrie et implantation des constructions

Hauteur des constructions :

- La hauteur maximale des constructions sera généralement Rez-de-Chaussée + 2 étages + combles aménageables, d'autres hauteurs sont possibles lorsque le schéma le mentionne spécifiquement.

Adaptation au sol :

- Une attention particulière sera apportée à l'adaptation de la construction à la pente (cf. référentiel en annexe du règlement).

Implantation des constructions :

- L'implantation des constructions sera travaillée pour permettre la création de logements économes en énergie. Les orientations au sud seront privilégiées.

	Habitat individuel
Implantation par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou à créer	Au moins une façade des constructions principales sera implantée à l'alignement des voies et emprises publiques ou à une faible distance de celui-ci. Un recul peut être proposé ou imposé en cas de contrainte particulière (forte pente, talus, maintien d'un boisement, …).
Implantation par rapport aux limites séparatives latérales et fond de parcelle	Les constructions peuvent être édifiées en retrait des limites séparatives latérales et de fond de parcelle, implantée sur 1 limite séparative latérale ou implantée sur les 2 limites séparatives latérales. Une attention particulière devra être portée à l'intimité des logements et notamment aux espaces extérieurs (limiter les vues directes)

Ces règles générales d'implantation ne concernent pas :

- Les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- Les annexes qui peuvent s'implanter à l'arrière de la construction principale sans référence à l'alignement.

B. PRINCIPES DE QUALITE ARCHITECTURALE

Les caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère de tous les projets situés sur ce secteur sont déterminées dans le chapitre « ZONE URBAINE : ARTICLE 2.2. QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE DES ESPACES BÂTIS » du règlement écrit, selon le niveau de sensibilité défini pour le secteur et reporté sur le règlement graphique des zones à urbaniser (partie règlementaire du PLUi).

C. PRINCIPES PATRIMONIAUX ET PAYSAGERS

- Les espaces extérieurs et des accès aux logements devront être traités de façon qualitative, en veillant à garantir une cohérence globale à l'échelle de l'opération (les espaces libres de constructions seront maintenus le plus possible en espaces végétalisés).
- Sur les parcelles en limite avec l'espace agricole, des plantations denses et diversifiées formant une haie bocagère, devront être réalisées, afin de composer un écrin végétal entre la zone bâtie et la zone agricole.
- Une attention particulière sera portée sur l'intégration paysagère des constructions.

QUALITE ENVIRONNEMENTALE ET PREVENTION DES RISQUES

A. CONTINUITES ECOLOGIQUES (RESERVOIRS ET CORRIDORS)

- Non concerné

B. GESTION DES EAUX PLUVIALES

- Les eaux pluviales seront collectées et infiltrées par des noues ou des espaces publics ouverts et participant à la qualité paysagère du projet. Le débit de fuite après opération ne saurait être supérieur au débit avant opération.

C. GESTION DES RISQUES ET DES NUISANCES

- Pas de contrainte particulière

D. ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

- Les nouvelles constructions veilleront à prendre en compte les règlementations thermiques en vigueur pour assurer un confort d'habiter. Les logements veilleront à intégrer un espace de vie extérieur (terrasse, jardin, …), exposé à l'Est, au Sud ou à l'Ouest.
- L'éclairage public, s'il est prévu, devra être conçu pour limiter la consommation énergétique. L'installation devra permettre à la fois un changement d'intensité à certaines heures et la possibilité de « couper » un candélabre sur deux.

ORGANISATIONS DES DEPLACEMENTS

A. DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES (Y COMPRIS MODES DOUX)

- Les voies nouvellement créées devront respecter les principes figurant sur le schéma. Ces voies devront être adaptées aux futurs usages. Les impasses seront autorisées de manière temporaire en l'attente de la réalisation complète de la voirie. L'idée à terme sera de créer un bouclage complet avec le réseau existant.

B. BESOINS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

STATIONNEMENT	CONSTRUCTIONS NOUVELLES OU CHANGEMENT DE DESTINATION	Il est exigé 1 place de stationnement au minimum par 50m² de surface de plancher pour l'habitat. Dans le cadre d'opérations d'habitat collectif, il est exigé en plus 1 place visiteur (accessible depuis l'espace public) pour 2 logements.
	CONSTRUCTIONS NEUVES POUR LES LOCAUX ABRITANT BUREAUX, COMMERCES OU ACTIVITES	Pour les locaux abritant des bureaux, des commerces ou des activités, il est imposé 1 place de stationnement : • Par 40m² de surface de vente **pour les commerces** ; • Par 50 m² de surface de plancher **pour les bureaux** ; • Par chambre d'hôtel (non cumulable avec le restaurant) ; • Pour 8 places assises de **restaurant (accessibles depuis la voie publique)**. La règle applicable aux constructions ou établissements non prévues ci-dessus est celle à laquelle ces établissement sont le plus directement assimilables. Dans le cas où un projet comporte plusieurs destinations, il doit satisfaire aux règles fixées pour chacune de ces destinations, au prorata, selon les cas, des surfaces de plancher et/ou du nombre de logements et/ou du nombre de chambres.

RESEAUX

A. EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes, ou à défaut, à toute autre installation d'approvisionnement en eau potable dans les conditions des règles de salubrité en vigueur.

B. ASSAINISSEMENT

Eaux usées

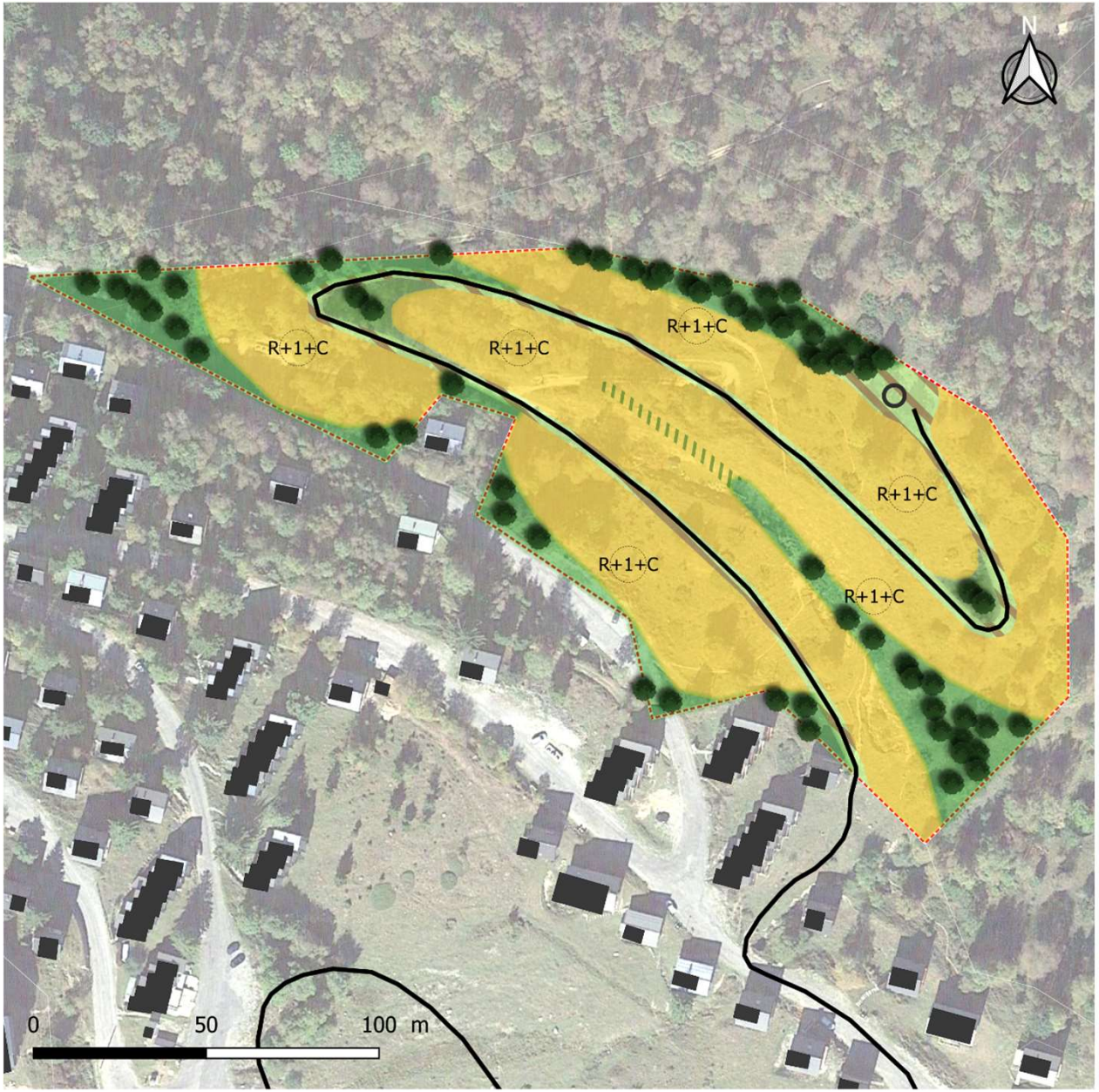
L'évacuation des eaux usées non traitées dans les milieux naturels et notamment dans les rivières, fossés, égouts d'eaux pluviales ou tout autre milieu récepteur est interdite. Toute construction ou installation devra être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe. En l'absence d'un réseau collectif, les constructions ou installations devront être équipées d'un système d'assainissement autonome conforme aux normes en vigueur. Il doit être conçu de façon à assurer son raccordement au futur réseau collectif lorsque celui-ci n'est pas encore réalisé.

C. ELECTRICITE ET TELECOMMUNICATIONS

Toute construction qui doit être alimentée en électricité le sera dans des conditions répondant à ses besoins.

Les réseaux et branchement seront idéalement réalisés en souterrain. En cas d'impossibilité, les câbles seront scellés ou encastrés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

SAINT-LARY-SOULAN – « La Cabane »



Saint-Lary-Soulan
LARY4 "La Cabane"

Légende

Périmètre d'OAP

Eléments ponctuels

- Hauteur indicative des bâtiments
- Aire de retournement
- Eléments végétaux à implanter ou à préserver

Eléments linéaires

- Voie de desserte locale

Eléments surfaciques

- Secteur à dominante d'habitat individuel, densité faible
- Espace public et partagé végétal
- Espace public et partagé mixte
- Espace de nature à créer ou à préserver
- Espace à végétaliser

Source: DGFIP 2018
Réalisation Citadia Conseil, le 02.07.2019

2/ ELEMENTS DE PROGRAMMATION

A. MIXITE FONCTIONNELLE

- Le secteur est à vocation mixte à dominante résidentielle et accueillera préférentiellement des constructions à usage de logement. Il s'agit de conforter un espace à vocation résidentielle, en lien avec la station.
- Les constructions à usage économique ne sont autorisées que si elles sont cohérentes et compatibles avec la vocation résidentielle (commerces, services de proximité, …)

INTERDICTIONS	LIMITATIONS
Les destinations et sous-destinations suivantes **INTERDITES** sont décrites ci-dessous:	Les destinations et sous-destinations suivantes **AUTORISÉES SOUS CONDITIONS** sont décrites ci-dessous :
▪ Les exploitations forestières ▪ Les bâtiments agricoles nuisants ▪ Les industries ▪ Les entrepôts ▪ Les commerces de gros de plus de 300 m² de surface de vente ▪ Les constructions destinées à l'artisanat ▪ Les terrains de camping et parcs résidentiels de loisirs mentionnés à l'article R111,34 du Code de l'Urbanisme	▪ Les constructions et bâtiments liés à l'artisanat d'une surface plancher maximale de 300 m² sous réserve de l'application de la législation sur les installations classéess et à condition qu'ils n'entraînent pour le voisinage aucune insalubrité, ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens. ▪ Les constructions et bâtiments liés à l'activité urbaine de la zone sont autorisées sous réserve qu'il n'en résulte pas pour le voisinage des dangers et des nuisances incompatibles avec l'habitat et que l'aspect des bâtiments soit compatible avec le cadre bâti existant.

B. ECHEANCIER D'OUVERTURE A L'URBANISATION

	SECTEUR
1/ Echéancier	L'échéancier prévisionnel permet une ouverture à l'urbanisation du secteur à court terme, à partir de l'approbation du PLU intercommunal.
2/ Modalités d'ouverture à l'urbanisation	Le secteur sera aménagé sous la forme d'une opération d'aménagement d'ensemble pour assurer la cohérence dans l'aménagement de la zone. Il n'est pas imposé de réaliser le projet en une seule et unique opération.
3/ Programmation	
Forme urbaine	Habitat individuel groupé de moyenne densité
Nbre de lgts	75 à 120
Densité nette	34 à 50

- Il est attendu 75 à 120 logements sur le secteur, soit une densité moyenne de l'ordre de 34 à 50 logements par hectare. Cette densité moyenne s'apprécie à l'échelle globale du secteur (des lots de plus petite taille et offrant un bâti plus resserré pourront être proposés).

C. MIXITE SOCIALE

Non règlementé

QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

A. PRINCIPES D'INSERTION DANS LE TISSU ENVIRONNANT ET ORGANISATION DES CONSTRUCTIONS

Traitement des espaces partagés

- De manière générale, il conviendra de porter une réflexion sur le traitement paysager du périmètre de l'OAP.
- Les espaces partagés sont limités à la voirie et à une bande paysagère gérant l'interface entre l'opération et son environnement (espace agricole et résidentiel). Le caractère végétal de ces espaces sera donc privilégié. Les essences végétales seront locales de préférence.
- Les vues sur le grand paysage seront préservées et maximum, les espaces publics seront conçus pour mettre en valeur les perspectives.
- Les espaces libres communs seront plantés et aménagés (éventuellement en aires de jeux). Leur superficie sera adaptée à l'importance de l'opération et à leur situation par rapport aux espaces publics existants.

Volumétrie et implantation des constructions

Hauteur des constructions :

- La hauteur maximale des constructions sera généralement Rez-de-Chaussée + 1 étage + combles aménageables, d'autres hauteurs sont possibles lorsque le schéma le mentionne spécifiquement.

Adaptation au sol :

- Une attention particulière sera apportée à l'adaptation de la construction à la pente (cf. référentiel en annexe du règlement).

Implantation des constructions :

- L'implantation des constructions sera travaillée pour permettre la création de logements économes en énergie. Les orientations au sud seront privilégiées.

	Habitat individuel
Implantation par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou à créer	Au moins une façade des constructions principales sera implantée à l'alignement des voies et emprises publiques ou à une faible distance de celui-ci. Un recul peut être proposé ou imposé en cas de contrainte particulière (forte pente, talus, maintien d'un boisement, …).
Implantation par rapport aux limites séparatives latérales et fond de parcelle	Les constructions peuvent être édifiées en retrait des limites séparatives latérales et de fond de parcelle, implantée sur 1 limite séparative latérale ou implantée sur les 2 limites séparatives latérales. Une attention particulière devra être portée à l'intimité des logements et notamment aux espaces extérieurs (limiter les vues directes)

Ces règles générales d'implantation ne concernent pas :

- Les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- Les annexes qui peuvent s'implanter à l'arrière de la construction principale sans référence à l'alignement.

B. PRINCIPES DE QUALITE ARCHITECTURALE

Les caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère de tous les projets situés sur ce secteur sont déterminées dans le chapitre « ZONE URBAINE : ARTICLE 2.2. QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE DES ESPACES BÂTIS » du règlement écrit, selon le niveau de sensibilité défini pour le secteur et reporté sur le règlement graphique des zones à urbaniser (partie règlementaire du PLUi).

C. PRINCIPES PATRIMONIAUX ET PAYSAGERS

- Les espaces extérieurs et des accès aux logements devront être traités de façon qualitative, en veillant à garantir une cohérence globale à l'échelle de l'opération (les espaces libres de constructions seront maintenus le plus possible en espaces végétalisés).
- Sur les parcelles en limite avec l'espace agricole, des plantations denses et diversifiées formant une haie bocagère, devront être réalisées, afin de composer un écrin végétal entre la zone bâtie et la zone agricole.
- Une attention particulière sera portée sur l'intégration paysagère des constructions.

QUALITE ENVIRONNEMENTALE ET PREVENTION DES RISQUES

A. CONTINUITES ECOLOGIQUES (RESERVOIRS ET CORRIDORS)

- Non concerné

B. GESTION DES EAUX PLUVIALES

- Les eaux pluviales seront collectées et infiltrées par des noues ou des espaces publics ouverts et participant à la qualité paysagère du projet. Le débit de fuite après opération ne saurait être supérieur au débit avant opération.

C. GESTION DES RISQUES ET DES NUISANCES

- Pas de contrainte particulière

D. ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

- Les nouvelles constructions veilleront à prendre en compte les règlementations thermiques en vigueur pour assurer un confort d'habiter. Les logements veilleront à intégrer un espace de vie extérieur (terrasse, jardin, …), exposé à l'Est, au Sud ou à l'Ouest.
- L'éclairage public, s'il est prévu, devra être conçu pour limiter la consommation énergétique. L'installation devra permettre à la fois un changement d'intensité à certaines heures et la possibilité de « couper » un candélabre sur deux.

ORGANISATIONS DES DEPLACEMENTS

A. DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES (Y COMPRIS MODES DOUX)

- Les voies nouvellement créées devront respecter les principes figurant sur le schéma. Ces voies devront être adaptées aux futurs usages. Les impasses seront autorisées de manière temporaire en l'attente de la réalisation complète de la voirie. L'idée à terme sera de créer un bouclage complet avec le réseau existant.

B. BESOINS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

STATIONNEMENT	CONSTRUCTIONS NOUVELLES OU CHANGEMENT DE DESTINATION	Il est exigé 1 place de stationnement au minimum par 50m² de surface de plancher pour l'habitat. Dans le cadre d'opérations d'habitat collectif, il est exigé en plus 1 place visiteur (accessible depuis l'espace public) pour 2 logements.
	CONSTRUCTIONS NEUVES POUR LES LOCAUX ABRITANT BUREAUX, COMMERCES OU ACTIVITES	Pour les locaux abritant des bureaux, des commerces ou des activités, il est imposé 1 place de stationnement : • Par 40m² de surface de vente **pour les commerces** ; • Par 50 m² de surface de plancher **pour les bureaux** ; • Par chambre d'hôtel (non cumulable avec le restaurant) ; • Pour 8 places assises de **restaurant (accessibles depuis la voie publique)**. La règle applicable aux constructions ou établissements non prévues ci-dessus est celle à laquelle ces établissement sont le plus directement assimilables. Dans le cas où un projet comporte plusieurs destinations, il doit satisfaire aux règles fixées pour chacune de ces destinations, au prorata, selon les cas, des surfaces de plancher et/ou du nombre de logements et/ou du nombre de chambres.

RESEAUX

A. EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes, ou à défaut, à toute autre installation d'approvisionnement en eau potable dans les conditions des règles de salubrité en vigueur.

B. ASSAINISSEMENT

Eaux usées

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les milieux naturels et notamment dans les rivières, fossés, égouts d'eaux pluviales ou tout autre milieu récepteur est interdite. Toute construction ou installation devra être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe. En l'absence d'un réseau collectif, les constructions ou installations devront être équipées d'un système d'assainissement autonome conforme aux normes en vigueur. Il doit être conçu de façon à assurer son raccordement au futur réseau collectif lorsque celui-ci n'est pas encore réalisé.

C. ELECTRICITE ET TELECOMMUNICATIONS

Toute construction qui doit être alimentée en électricité le sera dans des conditions répondant à ses besoins.

Les réseaux et branchement seront idéalement réalisés en souterrain. En cas d'impossibilité, les câbles seront scellés ou encastrés le long des façades de la façon la moins apparente possible.