Elaboration du PLUi de la CCCT

Pièce 2B

Orientation d'Aménagement et de Programmation



Modification simplifiée n°1 du PLU i

Approuvée le 29/09/2022

Communauté de Communes Centre Tarn
2 bis boulevard Carnot – 81 120 Réalmont

SOMMAIRE

AVANT-PROPOS **4**
CADRE REGLEMENTAIRE 5
LES OAP DE LA CCCT **6**
DISPOSITIONS GENERALES 7
Typologie de voirie 8
Programmation globale sur le territoire de la CCCT 10
LES OAP SECTEUR D'AMENAGEMENT **12**
LES OAP THEMATIQUES **23**
LES OAP D'ENTREES DE VILLE 24
LES OAP SECTORIELLES A VOCATION D'HABITAT **31**
L'OAP D'ARIFAT 32
LES OAP DE FAUCH 37
L'OAP DE LABOUTARIE 44
LES OAP DE LAMILLARIE 47
L'OAP DU TRAVET – TERRE DE BANCALIE 61
LES OAP DE LOMBERS 65
LES OAP DE MONTREDON LABESSONNIE 78
LES OAP D'ORBAN 112
LES OAP DE POULAN POUZOLS 125
LES OAP DE REALMONT 135
L'OAP DE RONEL – TERRE DE BANCALIE 152
L'OAP DE ROUMEGOUX – TERRE DE BANCALIE 156
L'OAP DE SIEURAC 160
L'OAP DE SAINT ANTONIN DE LACALM – TERRE DE BANCALIE 164
L'OAP DE SAINT LIEUX LAFENASSE – TERRE DE BANCALIE 168
LES OAP DE TERRE-CLAPIER – TERRE DE BANCALIE 172
LES OAP SECTORIELLES A VOCATION D'ACTIVITES ECONOMIQUES **176**
LES OAP SECTORIELLES A VOCATION DE LOISIRS **194**

AVANT-PROPOS

CADRE REGLEMENTAIRE

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) constituent un véritable outil pré-opérationnel pour un territoire. Suite à la définition des enjeux intercommunaux identifiés par l'Etat Initial de l'Environnement et précisés par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), les OAP permettent d'établir un véritable programme d'aménagement pour la CCCT et visent ainsi à répondre à ses différents objectifs.

Les objectifs et contenu des OAP sont précisés aux articles L 151-6 et L 151-7 du Code de l'Urbanisme :

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.

LES OAP DE LA CCCT

DISPOSITIONS GENERALES

Les articles R151-6, R151-7 et R151-8 du Code de l'Urbanisme classent les OAP en trois catégories :

> Les OAP dites « sectorielles » : elles prennent en compte les qualités architecturales, urbaines et paysagères des espaces dans la continuité desquels s'inscrit la zone.

> Les OAP dites « thématiques » : elles portent sur la conservation, la mise en valeur ou la requalification des éléments de paysage, quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs qu'elles ont identifiés et localisés pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique.

> Les OAP dites « secteur d'aménagement » : elles ne concernent que les zones U et AU dont les conditions d'aménagement et d'équipement ne sont pas définies par des dispositions règlementaires du règlement écrit. Elles doivent traiter au minimum les six thématiques définies par le Code de l'Urbanisme.

Sur le territoire de la CCCT et afin de traduire réglementairement les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables, plusieurs types d'OAP ont été réalisées. On retrouve ainsi :

> Les OAP dites « sectorielles » (40) : visant majoritairement à développer des zones urbaines ou à urbaniser, notamment pour produire les logements nécessaires à l'accueil démographique escompté (zones urbaines (U) et à urbaniser (AU)).

> Les OAP dites « thématiques » (4) : visant à requalifier à terme 3 entrées de ville sur le territoire (une à Laboutarié et deux à Réalmont) et à encadrer le stationnement à Réalmont.

> Les OAP dites « secteur d'aménagement » (2) : visant à définir les principes d'aménagement de deux secteurs de développement urbain où les projets, par la surface concernée, la multitude de propriétaires ou la diversité dans la programmation, nécessitent le recours à ce type d'OAP.

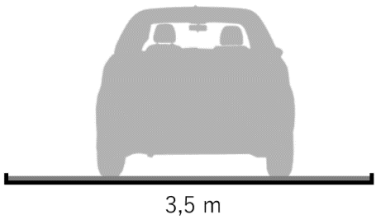
Typologie de voirie

Dans le cadre de l'élaboration des OAP, plusieurs profils de voirie ont été définis. L'ensemble des profils proposé peut faire l'objet d'une végétalisation plus importante, avec des créations d'accotement et des linéaires plantés.

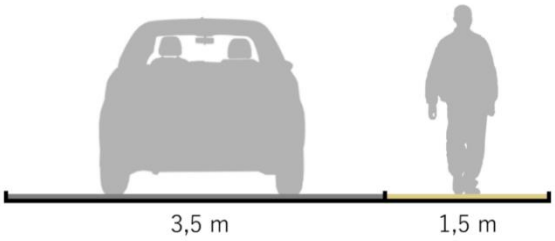
Les OAP devront permettre la création d'espaces de stationnement dans l'espace public. Excepté lorsque les OAP prévoient des espaces de stationnement en « poche », un stationnement linéaire sera créé à minima, à raison de 0,3 place de stationnement par logement créé.

De manière générale, sur l'ensemble des OAP l'aménagement d'espaces de stationnement et la création de voirie devront limiter l'imperméabilisation des sols et faciliter le bon écoulement des eaux pluviales.

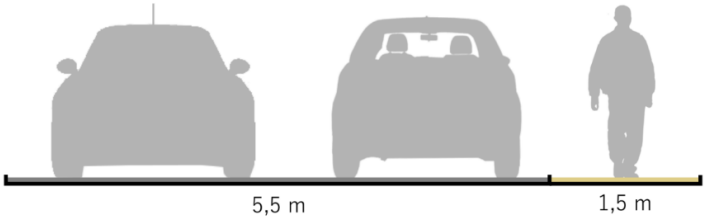
1



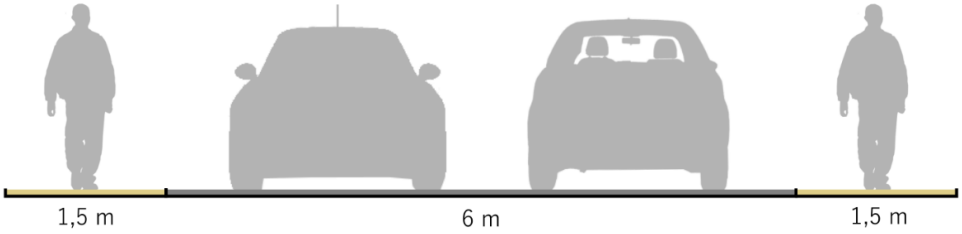
2



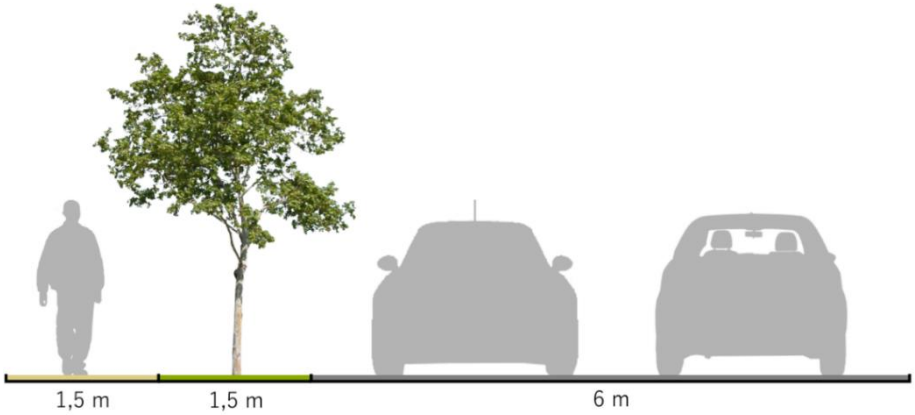
3



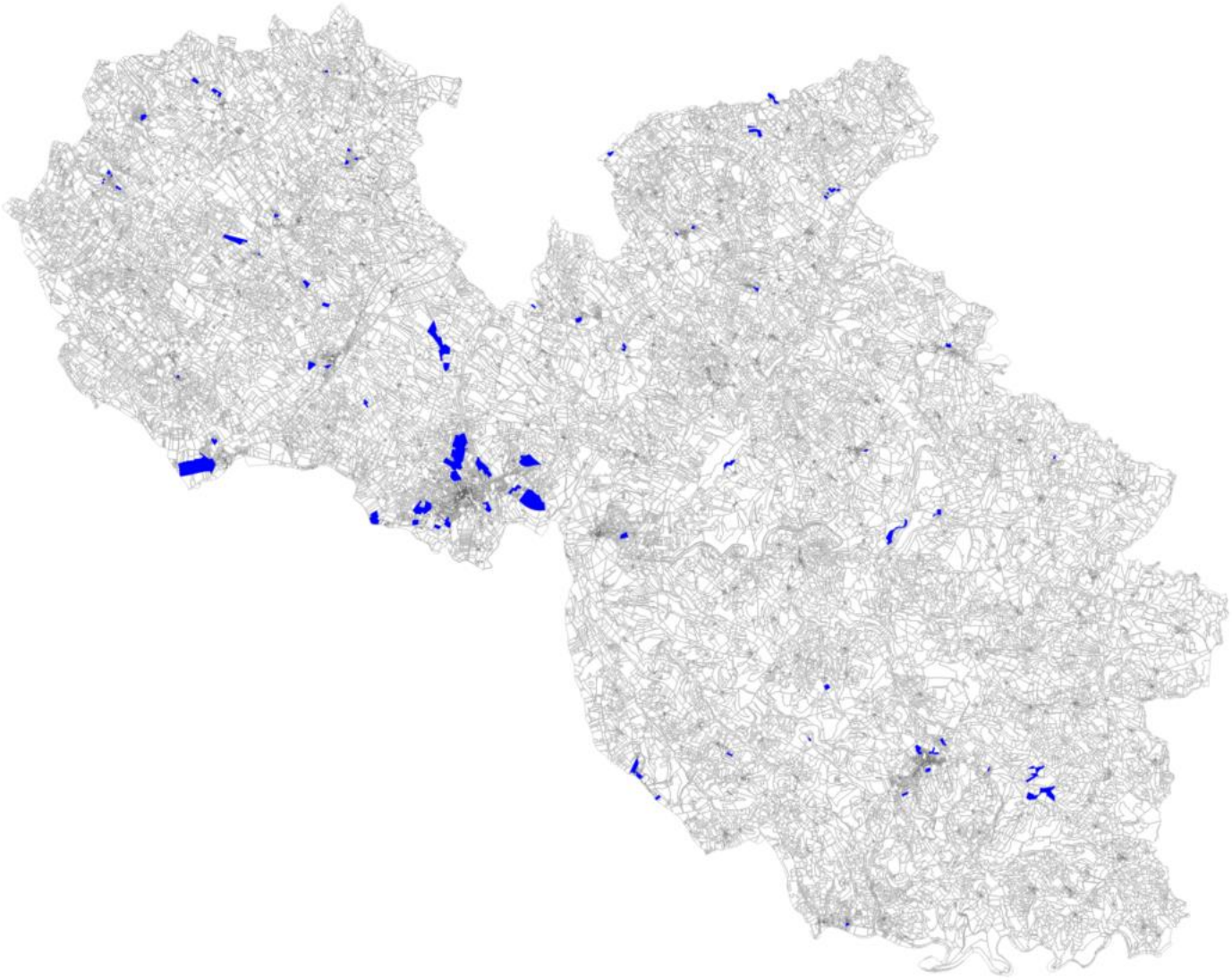
4



5



Sur ce schéma, le linéaire végétal et le cheminement piéton peuvent également être aménagés des deux côtés de la voie à double sens.



A titre indicatif, l'ensemble des OAP sont localisées sur la carte ci-dessous.

Programmation globale sur le territoire de la CCCT

Le projet de PLUi de la CCCT prévoit la programmation suivante (les surfaces indiquées concernent les périmètres des secteurs d'OAP) :

OAP secteurs d'aménagement					Données indicatives	
Code	**Commune**	**Surface m²**	**Nb. Logts**	**Densité brute**	**Aménagements divers**	**Densité nette**
OAP SA 1	Réalmont	87050	110	15	20%	19
OAP SA 2	Réalmont	74591	117	13	20%	17
	Sous-total	**16,2ha**	**227**	**14**	-	-

OAP thématiques			
Code	**Commune**	**Surface**	**Programme**
OAP TH 1	Laboutarié	Non concerné	
OAP TH 2	Réalmont		
OAP TH 3	Réalmont		
OAP TH 4	Réalmont		

OAP sectorielles à vocation d'habitat					Données indicatives	
N°	**Commune**	**Surface (m²)**	**Nb. Logts**	**Densité brute**	**Aménagements divers**	**Densité nette**
1	Arifat	3463	2	6	-	-
2	Fauch	3974	3	8	15%	9
3	Fauch	5848	5	9	15%	10
4	Laboutarie	14417	14	10	20%	12
5	Lamillarié	5293	3	6	15%	7
6	Lamillarié	8222	4	5	10%	5
7	Lamillarié	4634	5	11	20%	13
8	Lamillarié	2979	3	10	20%	13
9	Le Travet – Terre de Bancalié	10377	7	7	15%	8
10	Lombers	22704	23	10	25%	14
11	Lombers	8651	25	29	30%	40
12	Lombers	8262	6	7	15%	9
13	Lombers	3167	3	10	-	10
14	Montredon Labessonnié	22117	20	9	15%	10
15	Montredon Labessonnié	15142	18	12	15%	14
16	Montredon Labessonnié	12010	12	10	15%	12
17	Montredon Labessonnié	10724	13	12	10%	13
18	Montredon Labessonnié	3524	4	11	15%	13
19	Montredon Labessonnié	5448	6	11	15%	13
20	Montredon Labessonnié	8555	10	12	15%	14
21	Montredon Labessonnié	15622	16	10	20%	13
22	Montredon Labessonnié	6740	7	10	15%	12
23	Orban	3354	2	6	15%	7
24	Orban	8618	7	8	15%	10
25	Orban	6955	6	9	15%	10
26	Orban	4529	4	9	15%	10
27	Poulan Pouzols	19941	22	11	15%	13
28	Poulan Pouzols	16459	10	6	30%	9
29	Poulan Pouzols	13114	14	11	15%	13
30	Réalmont	24650	34	14	20%	17
31	Réalmont	24010	37	15	15%	18
32	Réalmont	24768	37	15	15%	18
33	Réalmont	92627*	15	2	50%	3
34	Réalmont	6688	6	9	10%	10
35	Ronel – Terre de Bancalié	15785	10	6	25%	9

36	Roumégoux – Terre de Bancalié	8584	7	10	15%	11
OAP sectorielles à vocation d'habitat					**Données indicatives**	
N°	**Commune**	**Surface (m²)**	**Nb. Logts**	**Densité brute**	**Aménagements divers**	**Densité nette**
37	Sieurac	4308	4	10	15%	11
38	St Antonin de Lacalm - Terre de Bancalié	4393	5	11	15%	13
39	St Lieux Lafenasse – Terre de Bancalié	19412	22	11	15%	13
40	Terre Clapier – Terre de Bancalié	19211**	14	7	20%	9
	Sous-total	**42 ha**	**463**	**11**	-	-

*** Cette OAP consiste à restructurer une trame urbaine existante. Elle n'est pas comptabilisée.**
**** Pour cette OAP seules les zones à urbaniser sont comptabilisées, le reste de l'OAP vise à gérer l'accès à des parcelles urbanisées.**

OAP sectorielles à vocation d'activités économiques					**Données indicatives**	
N°	**Commune**	**Surface (m²)**	**Nb. Logts**	**Densité brute**	**Aménagements divers**	**Densité nette**
AUX1	Lombers	166 116	-	-	-	-
AUX2	Montredon-Labessonnié	33 322	-	-	-	-
AUX3	Réalmont	12 672	-	-	-	-
AUX4	Réalmont	18 211	-	-	-	-
AUX5	Ronel – Terre de Bancalié	5 669	-	-	-	-
AUX6	Roumégoux – Terre de Bancalié	12 515	-	-	-	-
	Sous-total	**24,8ha**	-	-	-	-

OAP sectorielles à vocation de loisirs (agricoles et naturelles)					**Création d'hébergements**
N°	**Commune**	**Surface (m²)**	**Nb. Logts**	**Densité brute**	
AL1	Lombers	58 442	-	-	-
AL2	Lombers	12 709	-	-	Création d'hébergement touristique (nb non défini)
AL3	Lombers	16 687	-	-	Création d'une aire de camping et de 2 HLL
AL4	Montredon-Labessonnié	12 040	-	-	Création d'un camping et installation de 4 HLL
AL5	Fauch	10 792	-	-	Installation de 5 HLL
NL1	Arifat	14 142	-	-	Installation de 9 HLL
NL2	Lombers	14 568	-	-	Installation de 2 HLL
NL3	Montredon-Labessonnié	45 542	-	-	Installation d'une 30aine d'HLL
N4	Montredon-Labessonnié	91 566	-	-	-
N5	Montredon-Labessonnié	3 175	-	-	-
UL6	Montredon-Labessonnié	8 924	-	-	Installation de 3 HLL
NL7	Réalmont	50 888	-	-	Création d'emplacements de camping
N8	St Antonin de Lacalm – Terre de Bancalié	22 886	-	-	-
NL9	St Antonin de Lacalm – Terre de Bancalié	52 598	-	-	Création d'un camping
NL10	Terre-Clapier – Terre de Bancalié	23 483	-	-	Installation de 10 HLL
NL11	Terre-Clapier – Terre de Bancalié	34 225	-	-	-
	Sous-total	**47,3 ha**	**-**	-	Création d'environ **70 HLL** et de **4 secteurs de campings**

Le bilan de la programmation en lien avec les secteurs d'OAP est le suivant :

	Surface (ha)	**Nombre de logements**	**Densité brute**
TOTAL (habitat)	**58,8**	**692**	**11,8 logts./ha**
TOTAL (AUX, NL et AL)	**72,1**	**0**	**-**
TOTAL CONSACRE AUX OAP	**130,9**	**692**	**-**

LES OAP SECTEUR D'AMENAGEMENT

1. OAP SA1 : REALMONT

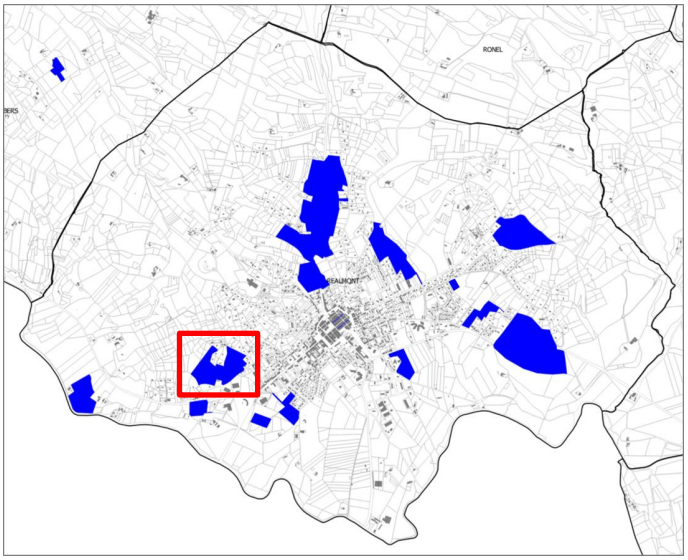
A. LOCALISATION

L'OAP se situe à l'ouest du centre ancien de **Réalmont**.

L'OAP est constituée des parcelles **A0534, A0535, A0536, A0848, A0533, A0531, A0530, A1317, A1315, A1313, A0546, A1311, A1309, A1318, A1307, A1684, A1685, A1682, A0547, A1676, A1675, A1672, A1673, A1674, A1679 et A1678.**

Une partie de la zone convernée par l'OAP est identifiée au Registre Parcellaire Graphique de 2017, à la PAC.

L'OAP est d'une surface globale de **8,7ha**.





B. OBJECTIFS (thématiques issues de l'article R151-8 du Code de l'Urbanisme)

La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Le périmètre défini dans le cadre de cette OAP vient recréer une connexion entre le bourg ancien de Réalmont et le développement urbain vers la commune de Laboutarié. La localisation et l'importance de cette OAP s'inscrivent donc dans un souhait de restructurer la trame urbaine avec notamment un travail réalisé sur les mobilités. En effet, deux axes seront recréés pour permettre une desserte des habitations de la zone mais aussi pour recréer des liaisons avec la partie ouest de la ville, déconnectée du bourg historique. La voirie existante sera confortée. Des cheminements piétons et des stationnements communs viennent également structurer la zone et encourager à la pratique de moyens alternatifs à la voiture particulière.

Les logements proposés sur la zone sont multiples avec à la fois des habitations individuelles, des habitations mitoyennes et des logements collectifs (en R+1 ou R+2 maximum) pour permettre ainsi de répondre à l'ensemble des besoins de la population de la CCCT.

Les densités de l'OAP sont les suivantes :

> Logements collectifs : 60 logements par hectare,

> Logements groupés : 20 logements par hectare,

> Logements individuels : 12 logements par hectare.



Logements collectifs à Louvigny (14)



Eco lotissement avec de l'habitat mitoyen, à Dun (09)

Les espaces boisés sur la zone sont préservés. Ce type d'espace permettra de limiter les désagréments visuels des nouvelles constructions, mais aussi de préserver le caractère rural du territoire.

Enfin, un espace public central viendra conforter cette zone et permettra de créer du lien social entre les habitants à la fois de cette zone mais aussi de l'ensemble de la commune.



Espace public à Gif sur Yvette (91)



Aire de jeux à Balma (31)

La mixité fonctionnelle et sociale.

L'OAP a pour vocation principale l'accueil de population et la création de nouveaux logements. Comme évoqué précédemment, les logements produits sont pluriels et permettent de répondre aux besoins d'une grande partie de la population. Par ailleurs, et afin de répondre au besoin en matière de mixité sociale, des logements sociaux devront être créés sur cette zone afin de tendre vers les 20% de logements de ce type.

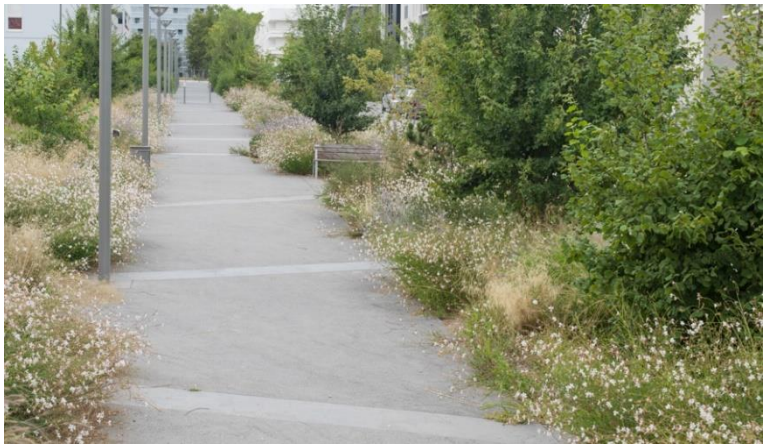
Bien que la zone ne fasse pas aujourd'hui l'objet de projet en matière de création de commerces et activités de services ou d'équipements d'intérêt collectif et services publics, l'ensemble de ces destinations et des sous-destinations qui en découlent sont autorisées.

La qualité environnementale et la prévention des risques

Une attention particulière sera portée au choix des matériaux, qu'ils soient pour la construction, le revêtement ou les sols extérieurs. Ils devront répondre autant que possible aux enjeux du développement durable : être respectueux de l'environnement depuis la production jusqu'à mise en œuvre, favoriser les ressources locales en matières premières, être produits dans de bonnes conditions sociales, etc.

L'imperméabilisation des sols devra être limitée, notamment au niveau des espaces publics et à l'intérieur des parcelles.

Les voies de circulation piétonnes indiquées seront accompagnées d'un traitement paysager afin de créer une trame verte favorable au développement d'une biodiversité locale et urbaine.



Exemple de cheminement piéton végétalisé (Lormont, 33)



Exemple de cheminement piéton (Courbevoie, 92)

L'OAP est concernée par le Plan de Prévention des Risques Naturels Mouvement différentiels de terrain liés au phénomène de retrait-gonflement des argiles. Le niveau de risque sur ce secteur est faible à moyen. L'urbanisation de la zone devra se faire en cohérence avec le règlement du PPR.

Les besoins en matière de stationnement

Le stationnement des logements individuels se fera à l'intérieur de chaque parcelle et ne devra en aucun cas gêner la circulation des usagers et les espaces publics. A proximité des logements groupés, des poches de stationnement peuvent être envisagées permettant ainsi de répondre aux problématiques de stationnement sur le secteur. Les espaces de stationnement devront autant que possible limiter l'imperméabilisation des sols.



Stationnement enherbé permettant l'infiltration du sol

La desserte par les transports en commun

Les lignes 703 et 715, permettant de relier respectivement Albi à Castres et Graulhet à Montredon, font des arrêts réguliers sur la commune de Réalmont.

La desserte des terrains par les voies et réseaux

> Réseaux (secs, humides communication) :
    - Toutes les parcelles doivent être raccordées au réseau d'eau potable.
    - Les eaux pluviales seront infiltrées à la parcelle, rejetées dans un réseau de collecte lorsqu'il existe ou enfin rejetées dans un exutoire naturel. Des systèmes de rétention peuvent être aménagés et d'une manière générale la gestion des eaux de pluie peut contribuer à l'aménagement du quartier.
    - Les eaux usées devront être assainies via le système collectif communal. En cas d'impossibilité de raccordement, des systèmes autonomes pourront être mis en œuvre mais suffisamment calibrés pour les besoins des opérations.
    - Les parcelles doivent être raccordées au réseau d'électrification et de télécommunication. La pose de fourreaux devra être anticipée sur les parcelles afin de permettre le passage de la fibre optique.

> Accès aux voiries existantes : L'accès aux voiries existantes est réalisé au nord et au sud et sud-est de l'OAP. Ce maillage existant permettra de recréer des voies de desserte internes et de réaliser un bouclage sur la zone.

Nouvelles voies : les nouvelles voies seront partagées afin de favoriser la mixité des modes de déplacement en donnant une priorité aux modes de déplacements doux (type zone de rencontre). Dans le cas de profils de voies différents, des accotements devront être prévus pour les cheminements doux.

Cheminements doux : à minima les cheminements doux précisés sur le schéma correspondant à l'OAP seront aménagés. D'autres cheminements doux pourront être aménagés afin de parfaire le maillage.

Voirie : Pour la voie de desserte structurante, les profils de voie n°4 ou 5 devront être aménagés. Pour la voie de desserte partagée, les profils de voie n°1, 2 ou 3 devront être aménagés.

OAP SA1

REALMONT

- Périmètre de l'OAP
- Habitat collectif (60log/ha)
- Habitat mitoyen (20log/ha)
- Habitat individuel (12log/ha)
- Construction existante
- Végétation existante à préserver
- Voie de desserte partagée à créer
- Voie de desserte structurante à prévoir
- Implantation de tout ou partie des constructions alignée à l'emprise publique
- Implantation de tout ou partie des constructions à 5m par rapport à l'emprise publique
- Implantation de tout ou partie des constructions à 10m par rapport à l'emprise publique
- Espace public
- Cheminement doux à créer
- P Parking paysager
- Accès indicatifs aux constructions
- Voie existante
- Accès au terrain depuis une voie existante
- Prolongement possible de la voie

0 25 50 m

2. OAP SA2 REALMONT

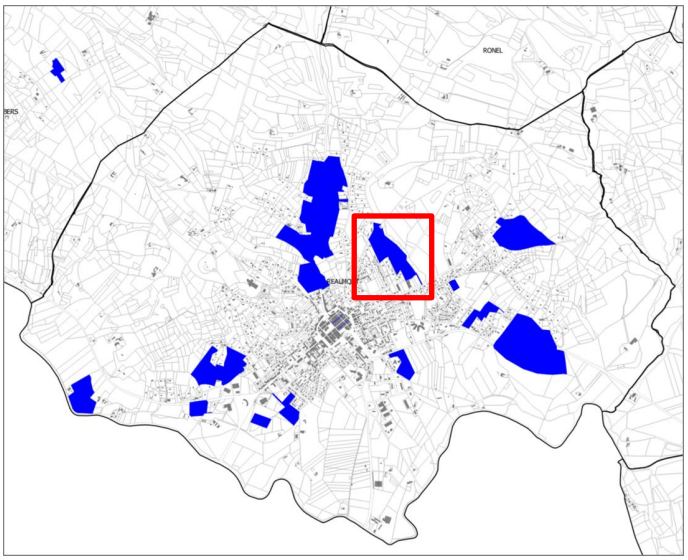
A. Localisation

L'OAP se situe au à l'est du centre ancien de **Réalmont**.

L'OAP est constituée des parcelles **B0191, B0192, B0223, B1432, B1431, B1430, B1136, B1137, B0183, B0185, B0186, B0187, B0188, B0189, B0196, B0954 et B1272.**

L'ensemble de la zone est identifiée au Registre Parcellaire Graphique de 2017, à la PAC.

L'OAP est d'une surface globale de **7,5ha**.





B. Objectifs (thématiques issues de l'article R151-8 du Code de l'Urbanisme)

La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

La zone définie dans cette OAP s'inscrit dans une volonté de combler l'urbanisation entre les extensions récentes de Réalmont et le cours d'eau du Bondidou.

Sur cette zone, la création de logements y est envisagée avec notamment, avec différentes formes et plusieurs densités, pour répondre au mieux aux besoins des habitants :

> Logements collectifs : 60 logements par hectare,

> Logements groupés : 40 logements par hectare,

> Logements individuels : 12 logements par hectare.

Le linéaire de végétal présent sur la zone sera conforté. Afin de valoriser la zone et notamment avec le cours d'eau du Bondidou qui passe à proximité, un cheminement piéton sera aménagé le long du cours d'eau. Depuis la zone de l'OAP, plusieurs cheminements mèneront à ce lieu.



Logements collectifs à Louvigny (14)



Eco lotissement avec de l'habitat mitoyen à Dun (09)

Le maillage routier de la zone vient restructurer les voiries existantes et recréer des bouclages à partir des voies existantes, aujourd'hui créées en impasse. La création de ces voiries permettra également de recalibrer et de sécuriser le maillage existant. Des espaces de stationnement mutualisés seront aménagés afin de permettre une gestion globale du stationnement sur l'ensemble de la zone.



Espace public à Gif sur Yvette (91)



Aire de jeux à Balma (31)

La mixité fonctionnelle et sociale.

L'OAP a pour vocation principale l'accueil de population et la création de nouveaux logements. Comme évoqué précédemment, les logements produits sont pluriels et permettent de répondre aux besoins d'une grande partie de la population. Par ailleurs, et afin de répondre au besoin en matière de mixité sociale, des logements sociaux devront être créés sur cette zone afin de tendre vers les 20% de logements de ce type.

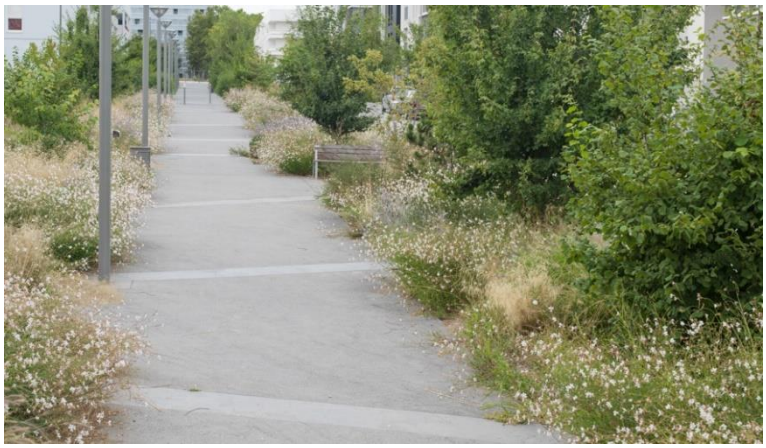
Bien que la zone ne fasse pas aujourd'hui l'objet de projet en matière de création de commerces et activités de services ou d'équipements d'intérêt collectif et services publics, l'ensemble de ces destinations et des sous-destinations qui en découlent sont autorisées.

La qualité environnementale et la prévention des risques

Une attention particulière sera portée au choix des matériaux, qu'ils soient pour la construction, le revêtement ou les sols extérieurs. Ils devront répondre autant que possible aux enjeux du développement durable : être respectueux de l'environnement depuis la production jusqu'à mise en œuvre, favoriser les ressources locales en matières premières, être produits dans de bonnes conditions sociales, etc.

L'imperméabilisation des sols devra être limitée, notamment au niveau des espaces publics et à l'intérieur des parcelles.

Les voies de circulation piétonnes indiquées seront accompagnées d'un traitement paysager afin de créer une trame verte favorable au développement d'une biodiversité locale et urbaine.



Exemple de cheminement piéton végétalisé (Lormont, 33)



Exemple de cheminement piéton (Courbevoie, 92)

L'OAP est concernée par le Plan de Prévention des Risques Naturels Mouvement différentiels de terrain liés au phénomène de retrait-gonflement des argiles. Le niveau de risque sur ce secteur est faible à moyen. L'urbanisation de la zone devra se faire en cohérence avec le règlement du PPR.

La zone se situe à proximité du ruisseau du Bondidou qui fait l'objet d'un PPRi, au nord-est de la zone. Néanmoins, l'OAP SA2 a été définie de manière à ne pas être impactée par le risque inondation (retrait de la zone AUsa).

Les besoins en matière de stationnement

Le stationnement des logements individuels se fera à l'intérieur de chaque parcelle et ne devra en aucun cas gêner la circulation des usagers et les espaces publics. A proximité des logements groupés, des poches de stationnement seront aménagées. Le stationnement devra autant que possible limiter l'imperméabilisation des sols.



Stationnement enherbé permettant l'infiltration du sol

La desserte par les transports en commun

Les lignes 703 et 715, permettant de relier respectivement Albi à Castres et Graulhet à Montredon, font des arrêts réguliers sur la commune de Réalmont.

La desserte des terrains par les voies et réseaux

> Réseaux (secs, humides communication) :
    - Routes les parcelles doivent être raccordées au réseau d'eau potable.
    - Les eaux pluviales seront infiltrées à la parcelle, rejetées dans un réseau de collecte lorsqu'il existe ou enfin rejetées dans un exutoire naturel. Des systèmes de rétention peuvent être aménagés et d'une manière générale la gestion des eaux de pluie peut contribuer à l'aménagement du quartier.
    - Les eaux usées devront être assainies via le système collectif communal. En cas d'impossibilité de raccordement, des systèmes autonomes pourront être mis en œuvre mais suffisamment calibrés pour les besoins des opérations.
    - Les parcelles doivent être raccordées au réseau d'électrification et de télécommunication. La pose de fourreaux devra être anticipée sur les parcelles afin de permettre le passage de la fibre optique.

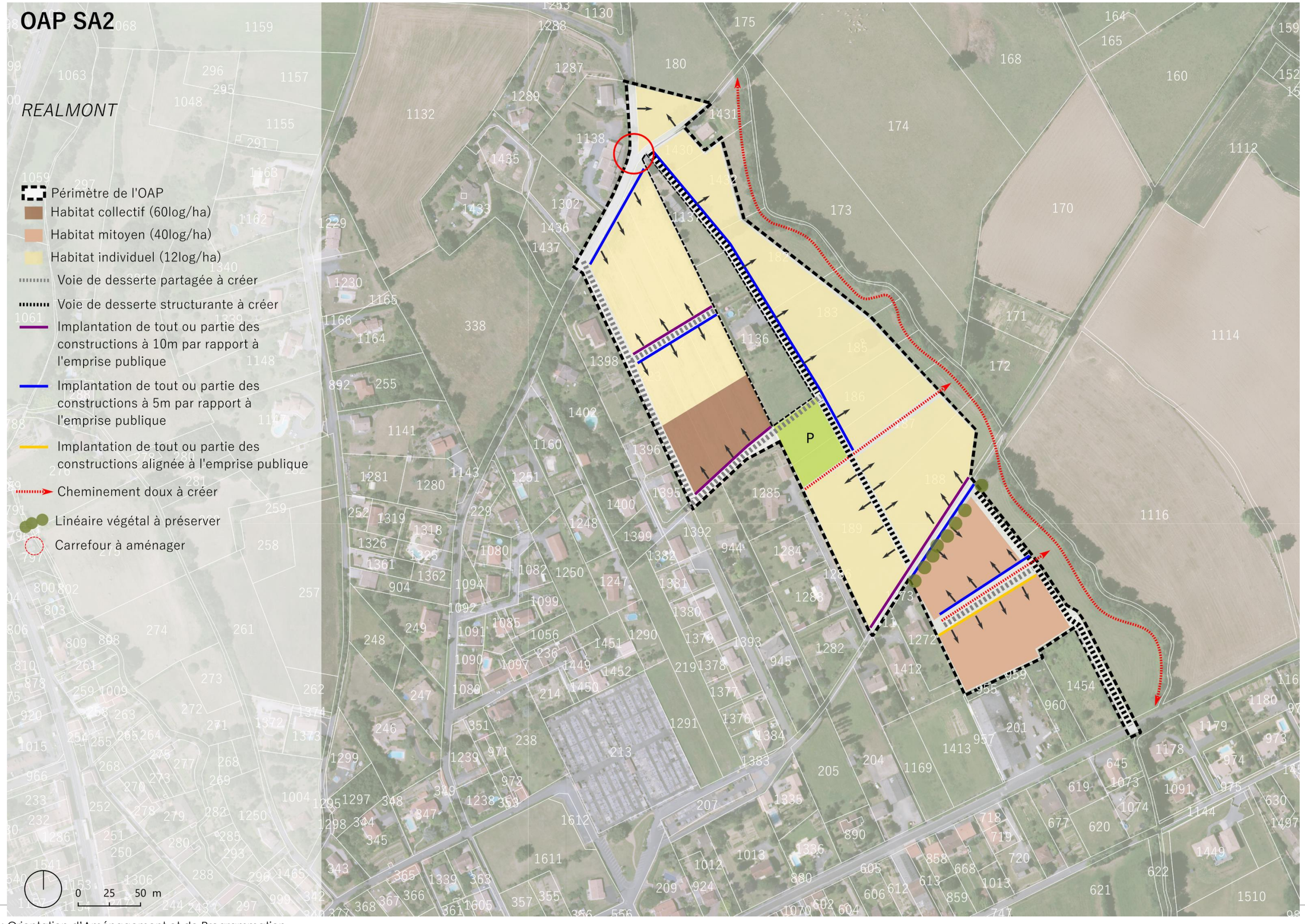
> Accès aux voiries existantes : L'accès aux voiries existantes est réalisé au nord et au sud-est de l'OAP. Ce maillage existant permettra de recréer des voies de dessertes internes et de réaliser un bouclage sur la zone. Une voie traverse la zone d'est en ouest et sera recalibrée afin de supporter le trafic routier envisagé. Le maillage routier s'appuiera également sur des voies aujourd'hui en impasse et qui seront repensées afin de permettre un bouclage de la zone.

  Nouvelles voies : les nouvelles voies seront partagées afin de favoriser la mixité des modes de déplacement en donnant une priorité aux modes de déplacements doux (type zone de rencontre). Dans le cas de profils de voies différents, des accotements devront être prévus pour les cheminements doux.

> Cheminements doux : à minima les cheminements doux précisés sur le schéma correspondant à l'OAP seront aménagés. D'autres cheminements doux pourront être aménagés afin de parfaire le maillage.

Voirie : Pour la voie de desserte structurante, le profil de voie n°3 devra être aménagé. Pour la voie de desserte partagée, les profils de voie n°2, 3 ou 4 devront être aménagés.

OAP SA2


REALMONT
Périmètre de l'OAP
Habitat collectif (60log/ha)
Habitat mitoyen (40log/ha)
Habitat individuel (12log/ha)
Voie de desserte partagée à créer
Voie de desserte structurante à créer
Implantation de tout ou partie des constructions à 10m par rapport à l'emprise publique
Implantation de tout ou partie des constructions à 5m par rapport à l'emprise publique
Implantation de tout ou partie des constructions alignée à l'emprise publique
Cheminement doux à créer
Linéaire végétal à préserver
Carrefour à aménager
P
0
25
50 m

LES OAP THEMATIQUES

LES OAP D'ENTREES DE VILLE

A. L'entrée de ville ouest de Laboutarié (OAP TH1)

Objectifs

Cette OAP vise à requalifier l'entrée de ville ouest de Laboutarié afin d'intégrer les constructions au paysage et de marquer l'entrée dans le village.

Orientations

Les orientations définies dans l'OAP permettent de restructurer l'entrée du village de Laboutarié avec l'implantation de bandes végétalisées aux abords des constructions. Afin de limiter l'impact sur cette entrée de ville, l'urbanisation devra être contenue dans les espaces urbanisés et le mitage des espaces agricoles à proximité devra être limité.

B. L'entrée de ville nord de Réalmont (OAP TH2)

Objectifs

Cette OAP permet de requalifier l'entrée de ville nord du territoire, une des portes d'entrées sur le territoire de la CCCT. Dans cet espace, l'entrée de ville devra être plus marquée.

Orientations

Les orientations définies dans l'OAP permettent de maintenir la végétation dense, existante aux abords. L'urbanisation sera ainsi maintenue dans les espaces d'ores-et-déjà urbanisé. Les questions de mobilités sont au cœur de cette OAP avec notamment la réfection des aménagements pour le cheminement piéton mais aussi la mise en place d'aménagement pour limiter la vitesse et ainsi apaiser la circulation.

C. L'entrée de ville est de Réalmont (OAP TH3)

Objectifs

Cette OAP permet de requalifier l'entrée de ville est du Réalmont, aujourd'hui marquée par la présence d'extensions urbaines peu intégrées, élément souligné dans l'Etat Initial de l'Environnement du PLUi.

Orientations

Cette OAP vise donc à contenir les espaces d'ores-et-déjà urbanisés dans leur enveloppe existante, que ce soit l'entreprise existante ou les habitations construites récemment. Un linéaire végétal devra être créé en lisière d'urbanisation afin de limiter l'impact paysager des constructions et de marquer une séparation entre l'espace urbanisé et l'espace agricole. Les espaces végétalisés d'ores-et-déjà existants doivent être maintenus. Enfin, les terres agricoles situés dans ce secteur devront être conservées afin de préserver le paysage de cette entrée de ville et maintenir le caractère agricole du territoire.

Notons que l'OAP AUX4 prévoit en complément des OAP ci-dessus présentées, un recul de 25 mètres pour l'implantation des constructions afin de bien intégrer le développement urbain de cette entrée de ville sud de Réalmont.

OAP TH1

LABOUTARIE

- Linéaire végétal à préserver
- Linéaire végétal à créer pour intégrer les constructions au paysage
- Espace agricole cultivé à conserver
- Zone d'activité en entrée de ville à intégrer dans le paysage et l'environnement
- Séquence d'habitation à contenir

0 25 50 m

OAP TH2

REALMONT



OAP TH3

REALMONT

- Linéaire végétal à préserver
- Linéaire végétal à créer pour intégrer les constructions au paysage
- Espace agricole cultivé à conserver
- Zone d'activité en entrée de ville à contenir dans son emprise existante
- Séquence d'habitation à contenir

0 25 50 m

D. Stationnement dans le centre-ville de Réalmont (TH4)

Le stationnement sur la commune de Réalmont est une problématique importante et concerne notamment le centre-ancien. Certaines ruelles étroites ne permettent pas une bonne circulation des véhicules et un stationnement adapté. L'OAP concerne les rues Bertuyé et du Sellier.



Stationnement des véhicules dans la rue du Sellier, limitant ainsi la circulation

Objectifs

L'OAP vise à supprimer le stationnement dans les deux rues de Bertuyé et du Sellier mais aussi de trouver des moyens de limiter les désagréments dû à ce stationnement sauvage.

Également, l'OAP permet aux rues, disposant de stationnements suffisants, de déroger à la règle générale de création de place de stationnement.

Orientation

Afin de faciliter la circulation dans ces rues, le stationnement sera interdit. Le stationnement pourra se faire dans les parcs de stationnement situés à proximité. En effet, à moins de 100m de chacune des rues, des espaces dédiés au stationnement ont été aménagés par la collectivité.

La réfection des rues avec un revêtement au sol différent peut également être un facteur dissuasif pour le stationnement dans ces rues. Les plantations en pied de façades, comme le souligne les photographies ci-dessous peuvent également être un moyen adapté pour limiter le stationnement dans ces ruelles.



Exemple de réfection de rues permettant de limiter le stationnement sur l'emprise publique (Usson, 63)



Plantation en pied de façade dans les rues de Bram (11)

La pose de mobilier urbain, notamment des potelets, peut également être un moyen de limiter le stationnement des véhicules sur la voirie. Ces aménagements pourront être réalisés à des endroits stratégiques afin de ne pas empêcher le stationnement des véhicules dans les garages privés existants.

Le mobilier urbain installé pour limiter le stationnement devra être pensé en cohérence avec la trame urbaine et le style architectural de la ville.



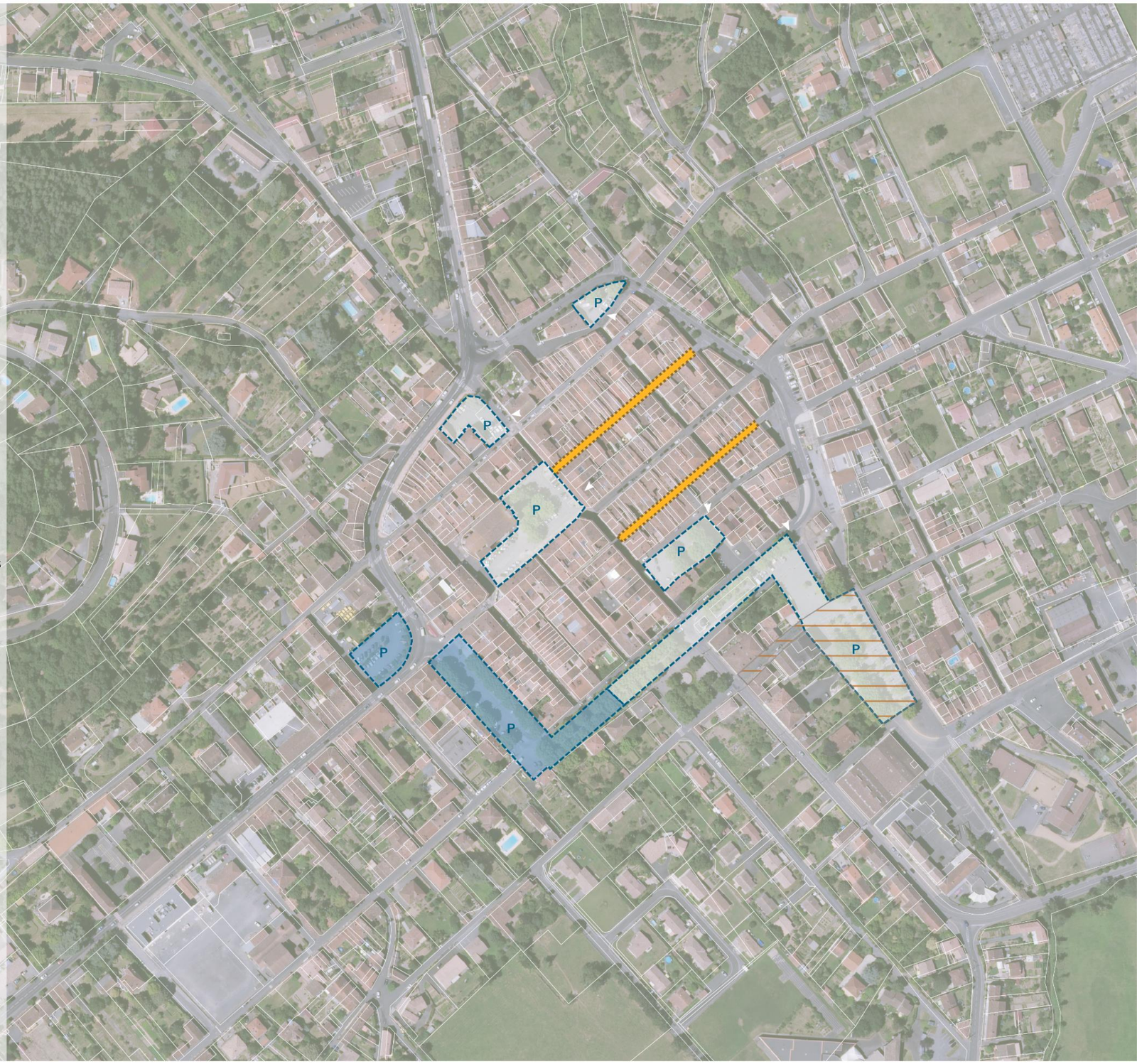




Exemple de potelets permettant de limiter le stationnement dans les rues concernées

OAP TH4

REALMONT



Rues concernées par des problèmes de stationnement : contraindre le stationnement dans la rue avec la mise en place de mobilier urbain

Poche de stationnement prioritaire, située à moins de 100m pour gérer le stationnement des rues

Parc de stationnement secondaire, plus éloigné, mais toujours dans le centre de Réalmont

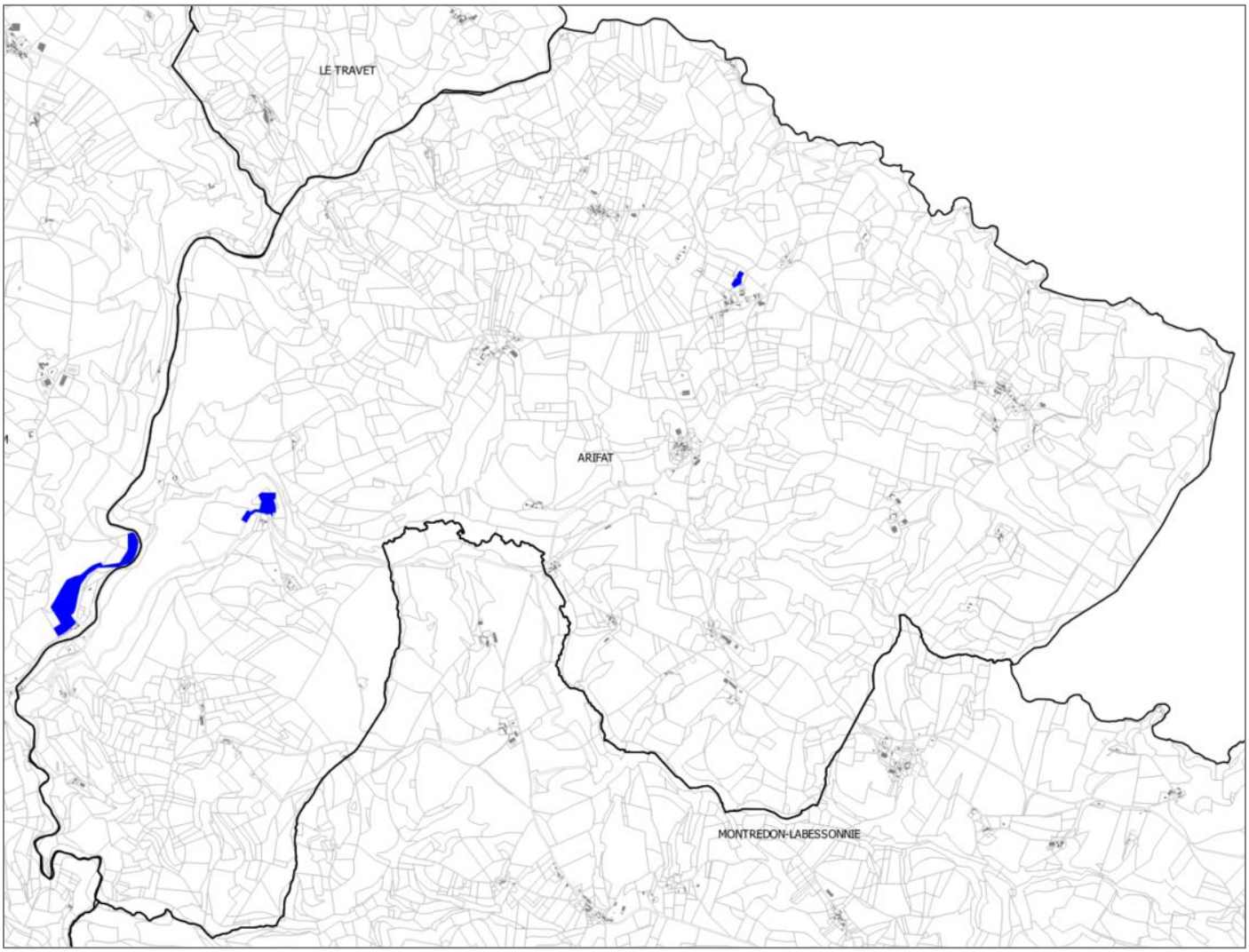
Rues pouvant déroger aux règles de stationnement prévues en zone UAr dans la mesure où la disposition des lieux offre diverses places de stationnement publiques

LES OAP SECTORIELLES A VOCATION D'HABITAT

L'OAP D'ARIFAT

La commune d'Arifat a deux OAP :

- A vocation d'habitat,
- A vocation naturelle de loisirs.



OAP 1 : ARIFAT

A. Localisation

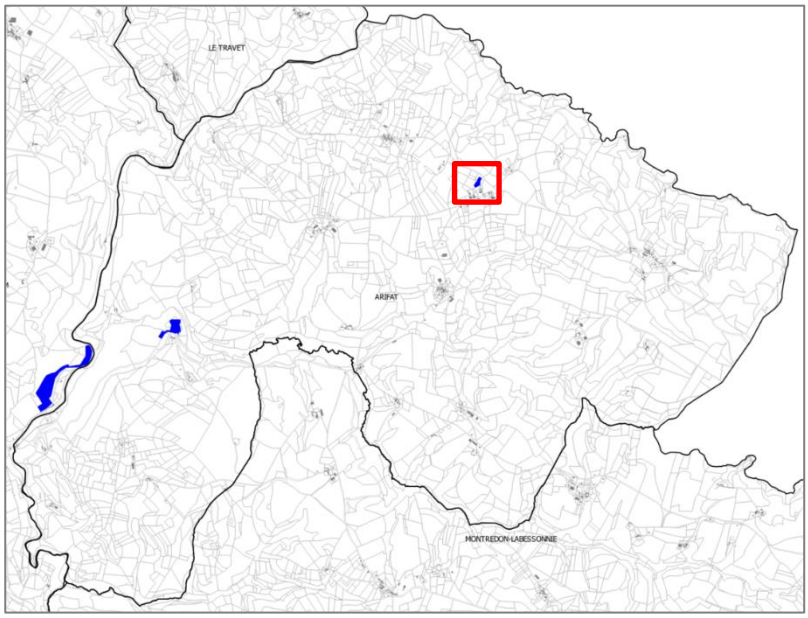
L'OAP se situe au cœur de la commune **Arifat.**

L'OAP est constituée des parcelles **AO0204, AO0205, AO0216, AO0217.**

La parcelle **AO0217** est identifiée au Registre Parcellaire Graphique de 2017, à la PAC.

Cette zone présente une **topographie descendante du sud vers le nord.**

L'OAP est d'une surface globale de **3463m²**.





B. Objectifs, philosophie du projet, programmation et justifications

Objectifs

Il s'agit de prolonger l'urbanisation existante tout en redonnant une densité en cohérence avec la volonté de gestion économe de l'espace et notamment de l'espace agricole et naturel.

Philosophie du projet

En rupture avec le secteur urbanisé qu'il prolonge, le site de l'OAP marque la volonté de réduire la consommation d'espace en densifiant son utilisation tout en permettant l'accueil de nouvelles familles en recherche de qualité de vie.

Programmation

Deux logements individuels sont inscrits dans le site. La densité brute à appliquer sur la zone est de 6 logements/hectare.

Justification

La principale justification de cette OAP est de marquer une rupture avec une pratique de consommation excessive d'espace tout en répondant aux demandes en matière de logements.

La zone se situe à proximité d'un espace d'ores-et-déjà urbanisé.

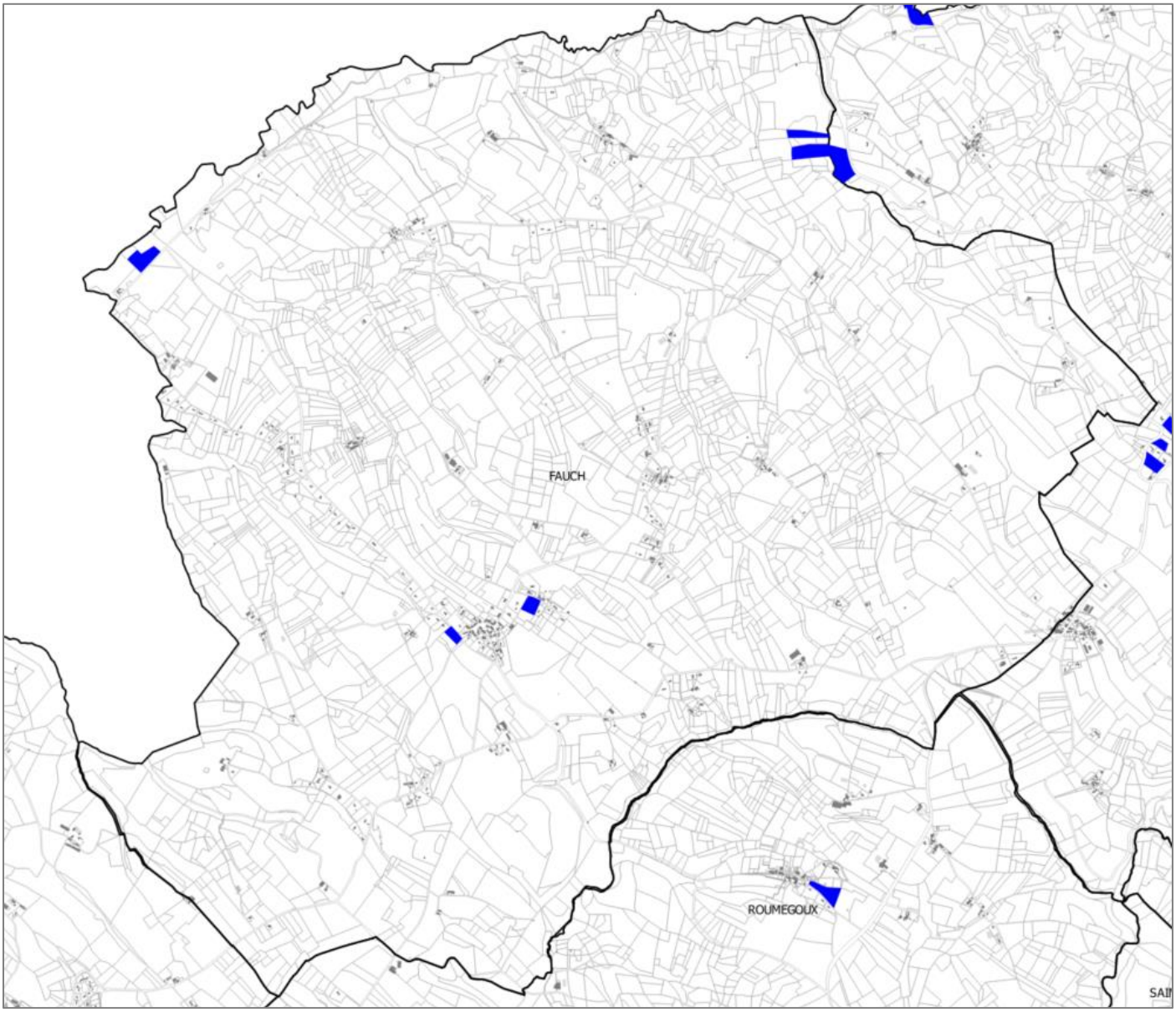
OAP n° 1



Pièce : Orientation d'Aménagement et de Programmation
Modification simplifiée n°1
Maître d'Ouvrage : Communauté de Communes Centre Tarn

LES OAP DE FAUCH

La commune de Fauch compte 3 OAP dont deux à vocation d'habitat et une à vocation touristique.



OAP 2 : FAUCH

A. Localisation

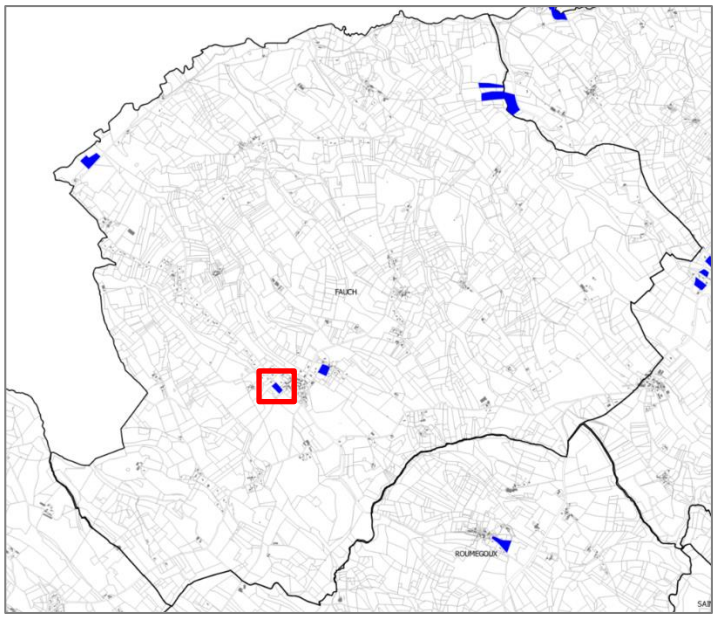
L'OAP se situe au sud du **centre ancien** de Fauch.

La parcelle **C0775** est identifiée au Registre Parcellaire Graphique de 2017, à la PAC.

L'OAP est constituée des parcelles **C0770 et C0775.**

Cette zone présente une **topographie descendante du nord vers le sud.**

L'OAP est d'une surface de **3974m²**.





B. Objectifs, philosophie du projet, programmation et justifications

Objectifs

Cette OAP a pour objectif la densification au sud du village en tenant compte de la topographie importante.

Philosophie du projet

En rupture avec le secteur urbanisé qu'il prolonge, le site de l'OAP marque la volonté de réduire la consommation d'espace en densifiant son utilisation tout en permettant l'accueil de nouvelles familles en recherche de qualité de vie.

Programmation

Trois logements individuels sont prévus sur l'OAP, ils permettent d'accueillir une dizaine d'habitants. La densité brute est de 8 logements/hectares.

Justification

L'OAP permet de répondre à un besoin en logement sur la commune tout en limitant l'expansion urbaine. La zone telle que définie s'inscrit dans un tissu urbain d'ores-et-déjà construit.

Voirie : Pour la contre-allée, le profil de voie n°1 devra être aménagé.

OAP n° 2


FAUCH
848
Périmètre de l'OAP
Croix existante à préserver
Habitat individuel
Limite de l'emprise publique
Implantation de tout ou partie des constructions à 10m par rapport à l'emprise publique
Route existante à conforter pour permettre la desserte d'un lot
Accès indicatif à créer
Accès jumelé à deux lots à créer
0
25
50 m
496
497
498
1654
1656
1645
1723
1722
1724
1698
1697
1696
105
108
1524
893
1612
894
895
76
123
14
124
770
9
77
8
5
11
715
716
713
896
775
4
6
3
518
521
522
2
519
517
523
527
516

OAP 3 : FAUCH

A. Localisation

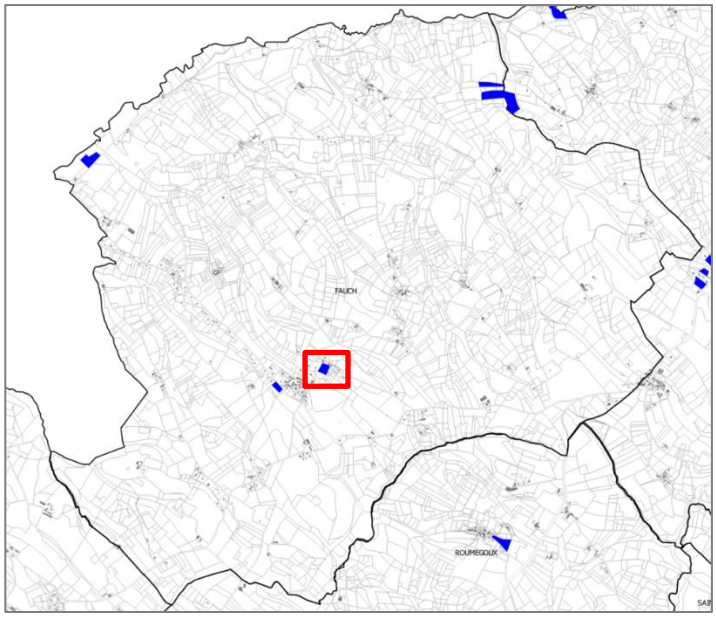
L'OAP se situe au nord-est de la commune **Fauch**

L'OAP est constituée de la parcelle **B0020, identifiée à la PAC.**

Une partie de la zone convernée par l'OAP est identifiée au Registre Parcellaire Graphique de 2017, à la PAC.

La parcelle ets relativement plate.

L'OAP est d'une surface globale de **5848m²**.





B. Objectifs, philosophie du projet, programmation et justifications

Objectifs

Il s'agit de créer une jonction entre la partie ancienne de la commune et les pavillons récents construits au nord-est.

Philosophie du projet

Le projet tend à créer du lien entre deux parties de la commune existante. Il s'implante dans une dent creuse pour répondre à la problématique de l'étalement urbain excessif visible au nord-est de Fauch. L'OAP est restreinte à la partie nord de la parcelle mais elle est organisée de façon à permettre son prolongement sur la partie sud de la parcelle dans le futur.

Programmation

Cinq logements individuels sont inscrits dans le site. Une quinzaine d'habitants peuvent résider sur le site. La densité brute à appliquer sur la zone est de 9 logements/hectare.

Justification

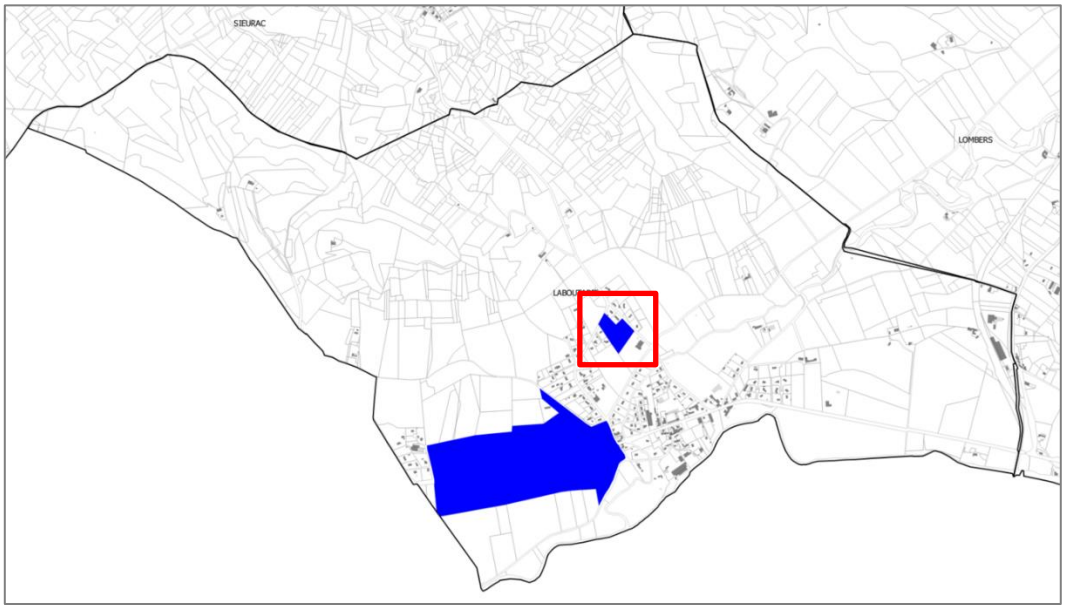
La principale justification de cette OAP est de répondre au besoin de logement tout en limitant l'expansion urbaine. La zone s'inscrit dans un espace d'ores-et-déjà urbanisé. L'OAP prévoit l'urbanisation future du reste de la parcelle.

Voirie : Pour la voie de desserte créée, les profils de voie n°3, 4 ou 5 devront être aménagés.

OAP n° 3


FAUCH
Périmètre de l'OAP
Habitat individuel
Implantation de tout ou partie des constructions à 5m maximum par rapport à l'emprise publique
Voie de desserte partagée à créer
Prolongement possible de la voie
0
25
50 m

L'OAP DE LABOUTARIE



OAP 4 : LABOUTARIE

A. Localisation

L'OAP se situe au nord de la commune Laboutarie.

L'OAP est constituée des parcelles **AD0039**

La totalité de la zone est identifiée au Registre Parcellaire Graphique de 2017, à la PAC.

L'OAP est d'une surface globale de **1,4ha**.

La zone est plate.



B. Objectifs, philosophie du projet, programmation et justifications

Objectifs

Cette OAP répond au besoin en termes de logement pour la commune tout en limitant l'étalement urbain.

Philosophie du projet

L'OAP est située à proximité directe d'un bâtiment d'activité. Le projet permet l'implantation de nouvelles constructions tout en préservant une bande tampon avec le bâtiment d'activité pour limiter les nuisances.

Programmation

Quatorze logements individuels sont inscrits dans le site. Une trentaine d'habitants peuvent résider sur le site. La densité brute à appliquer sur la zone est de 10 logements/hectare.

Justification

La principale justification de cette OAP est d'augmenter l'offre de logement de la commune tout en limitant l'expansion de la ville grâce à une implantation dans une dent creuse entre le centre ancien et les pavillons plus récents.

Voirie : Pour la voie de desserte créée, les profils de voie n°3, 4 ou 5 devront être aménagés.

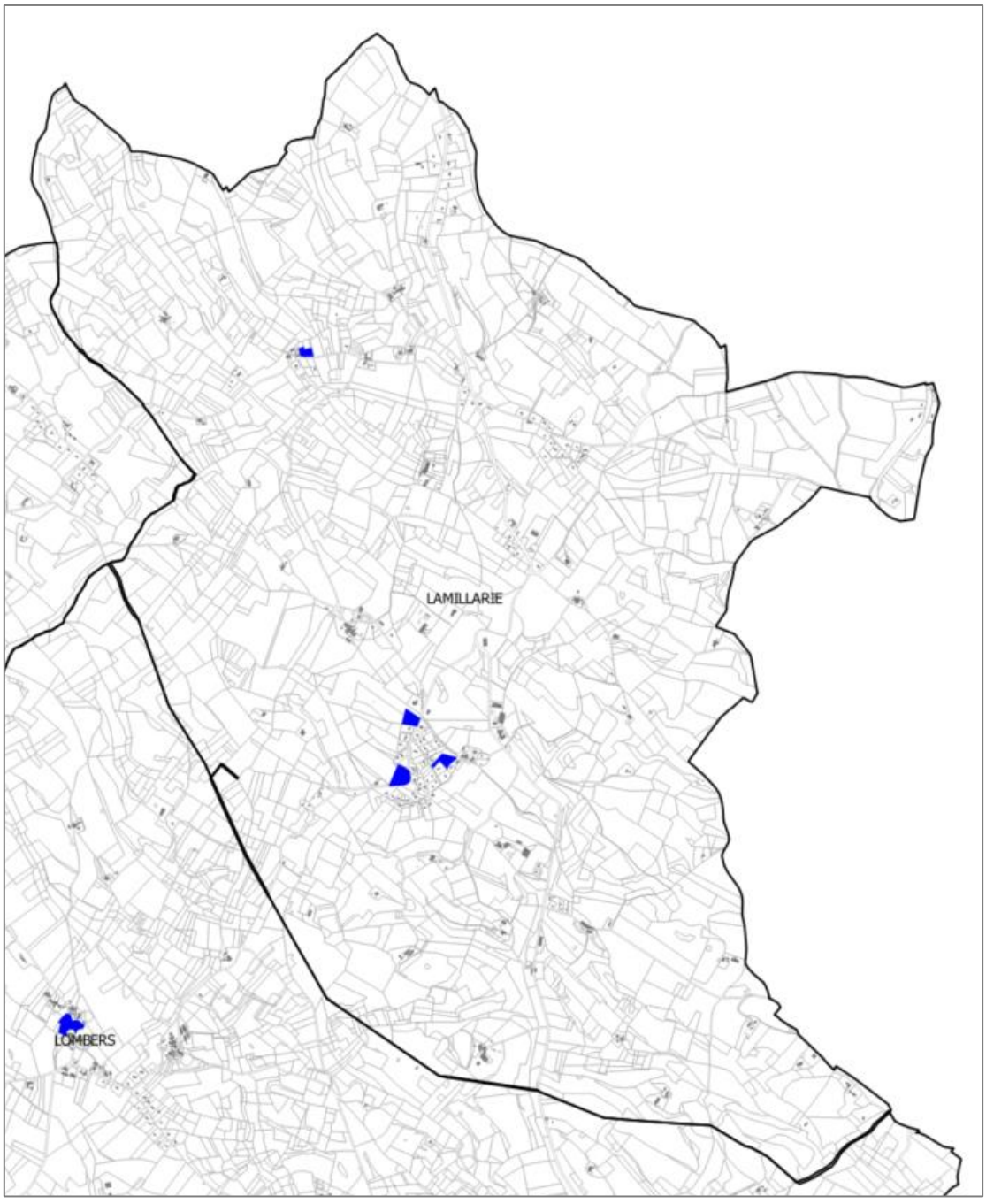
OAP n° 4

LABOUTARIE

- Périmètre de l'OAP
- Habitat individuel
- Prolongement possible de la voie
- Voie de desserte partagée à créer
- Linéaire végétal à conserver : limite physique et visuelle avec la zone d'activité
- Bande tampon à maintenir entre les constructions et la zone d'activité
- Implantation de tout ou partie des constructions à 5m par rapport à l'emprise publique
- Implantation de tout ou partie des constructions à 10m par rapport à l'emprise publique

0 25 50 m

LES OAP DE LAMILLARIE



OAP 5 : LAMILLARIE

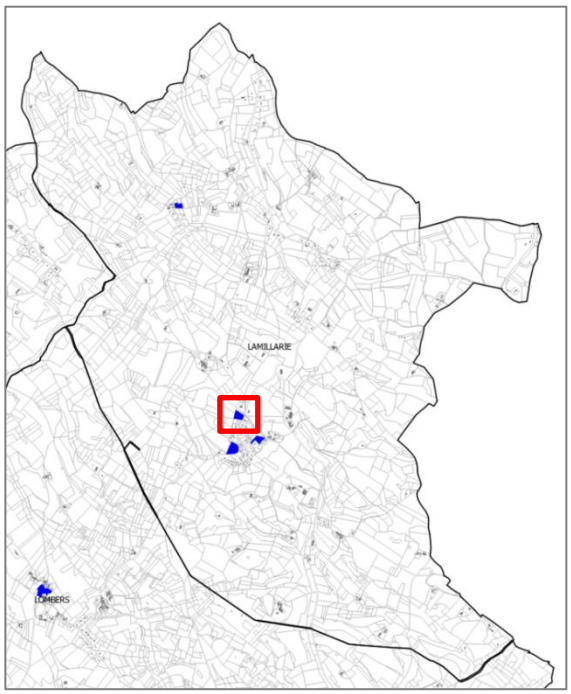
A. Localisation

L'OAP se situe au nord de la commune **Lamillarié**.

L'OAP est constituée des parcelles A0607 et A.610. La parcelle **A0610** sont identifiée au Registre Parcellaire Graphique de 2017, à la PAC.

Cette zone présente une topographie descendante du sud vers le nord-est.

La surface de la zone est de **5293m²**.





B. Objectifs, philosophie du projet, programmation et justifications

Objectifs

Il s'agit de prolonger l'urbanisation existante à proximité d'un équipement scolaire.

Philosophie du projet

Le projet permet de prolonger l'urbanisation existante pour répondre au besoin en logement de la commune. Il s'implante sur des parcelles situées entre des pavillons et l'école primaire. Ce choix d'implantation permet de créer une nouvelle polarité pour la commune et de favoriser les déplacements piétons au quotidien. Les nouvelles constructions sont implantées de façon à permettre le prolongement de l'urbanisation de cette zone si cela devient nécessaire dans le futur.

Programmation

Trois logements individuels sont proposés. Une dizaine d'habitants peuvent résider sur le site. La densité brute à appliquer sur la zone est de 6 logements/hectare.

Justification

La principale justification de cette OAP est de proposer de nouveaux logements à proximité d'un équipement scolaire pour créer une nouvelle dynamique et ainsi conforter le centre-bourg de la commune.

Voirie : Pour la voie de desserte créée, les profils de voie n°3, 4 ou 5 devront être aménagés.

OAP n° 5

LAMILLARIE

- Périmètre de l'OAP
- Habitat individuel
- Voie de desserte partagée à créer
- Implantation de tout ou partie des construction à 5m par rapport à l'emprise publique
- Implantation de tout ou partie des construction à 10m par rapport à l'emprise publique
- Linéaire végétal à créer
- Prolongement possible de la voie



OAP 6 : LAMILLARIE

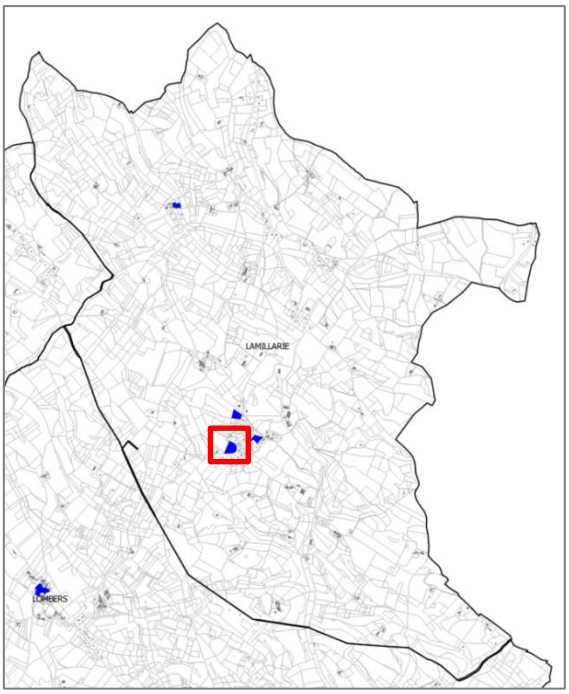
A. Localisation

L'OAP se situe à l'ouest de la commune **Lamillarié**.

L'OAP est constituée de la parcelle **A0865,** identifiée au Registre Parcellaire Graphique de 2017, à la PAC.

Cette zone présente une topographie légèrement ascendante vers le nord-est.

L'OAP est d'une superficie de **8222m²**.





B. Objectifs, philosophie du projet, programmation et justifications

Objectifs

Il s'agit de prolonger l'urbanisation existante tout en redonnant une densité en cohérence avec la volonté de gestion économe de l'espace.

Philosophie du projet

Le projet apparait comme une continuité urbaine dans une zone pavillonnaire déjà développée.

Programmation

Quatre logements individuels peuvent être proposés. Une douzaine d'habitants peuvent résider sur le site. La densité brute à appliquer sur la zone est de 5 logements/hectare.

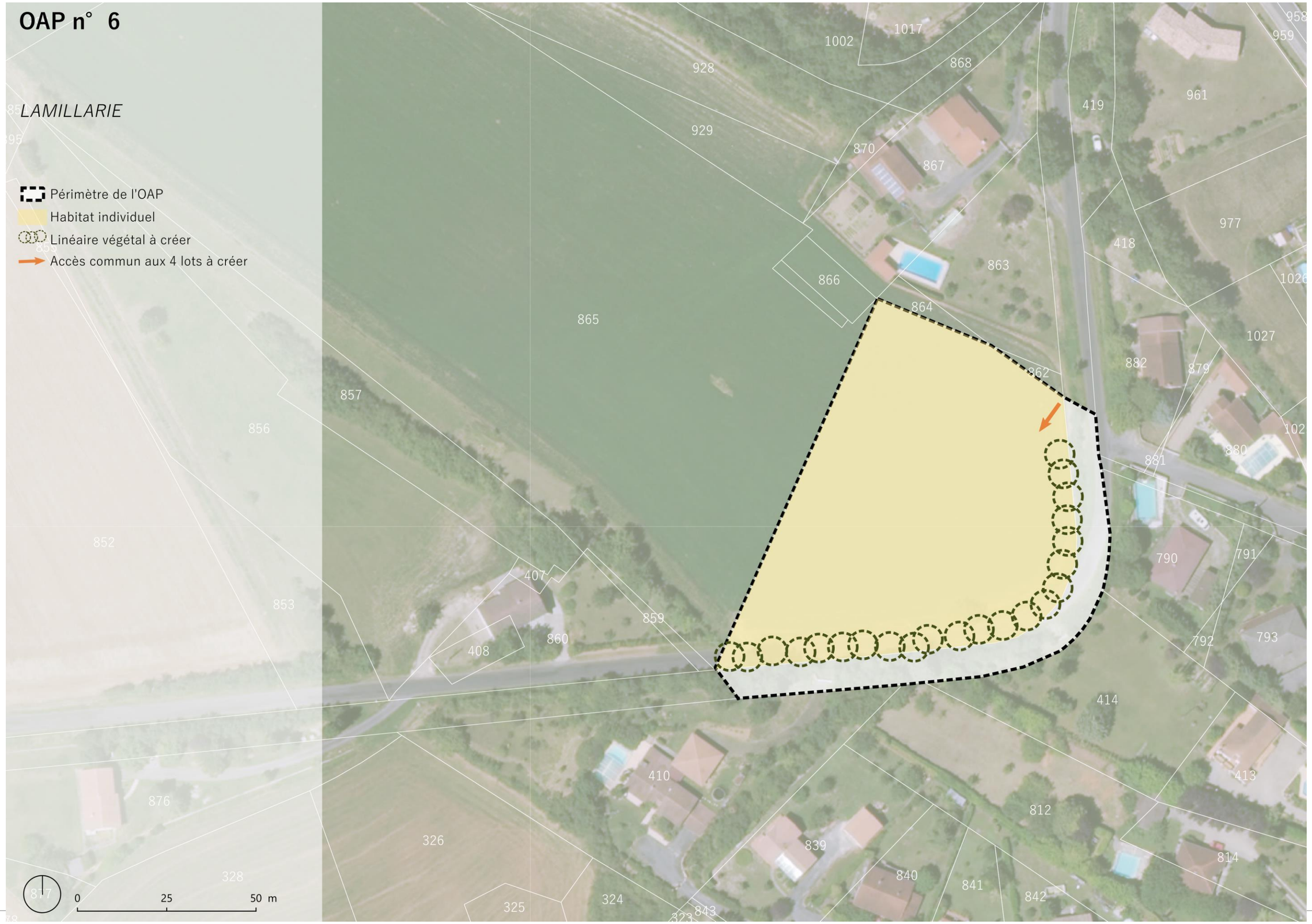
Justification

La principale justification de cette OAP est de marquer une rupture avec une pratique de consommation excessive d'espace tout en répondant aux demandes en matière de logements.

OAP n° 6

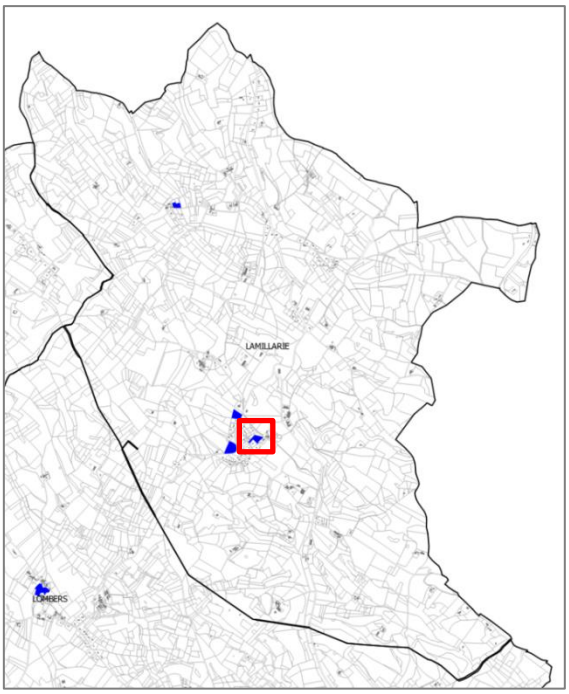
LAMILLARIE

- Périmètre de l'OAP
- Habitat individuel
- Linéaire végétal à créer
- Accès commun aux 4 lots à créer



OAP 7 : LAMILLARIE

A. Localisation



L'OAP se situe au centre de la commune Lamillarié.

L'OAP est constituée de la parcelle **A0984**, identifiée au Registre Parcellaire Graphique de 2017, à la PAC.

Cette zone est plate.

La surface totale de l'OAP est de **4634m²**.



B. Objectifs, philosophie du projet, programmation et justifications

Objectifs

Il s'agit de proposer de nouveaux logements dans une zone déjà urbanisée.

Philosophie du projet

Le projet permet de créer un lien entre la partie plus dense à l'est de la commune et la grande zone pavillonnaire à l'ouest. L'implantation des constructions le long d'une voie de desserte allant du nord-ouest au sud est permet de garder ouverte la possibilité d'un prolongement des constructions sur les parcelles voisines pour limiter l'étalement urbain en périphérie.

Programmation

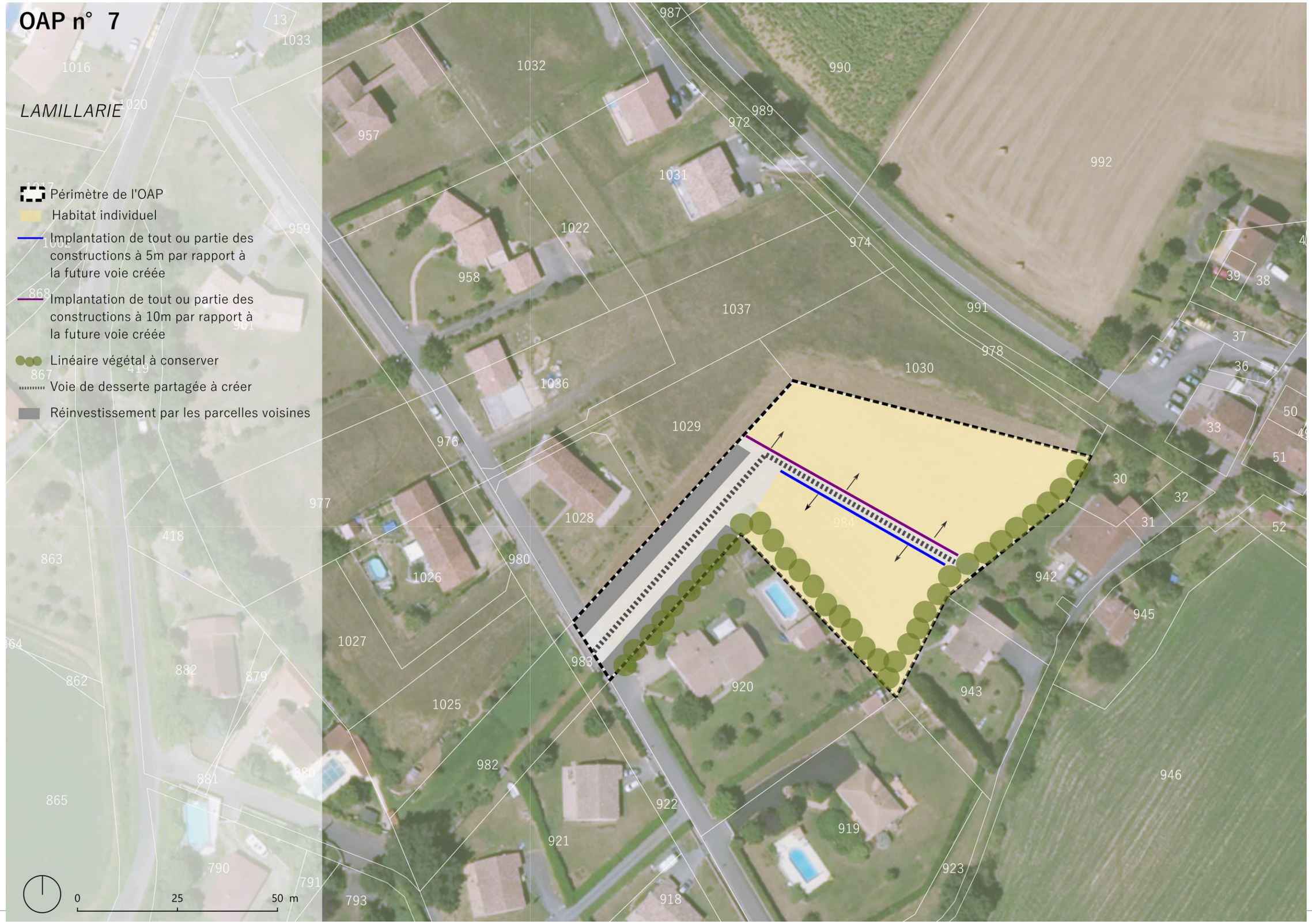
Cinq logements individuels sont inscrits. Une quinzaine d'habitants peuvent résider sur le site. La densité brute à appliquer sur la zone est de 11 logements/hectare.

Justification

La principale justification de cette OAP est de proposer de nouveaux logements tout en limitant l'étalement urbain.

Voirie : Pour la voie de desserte créée, les profils de voie n°3, 4 ou 5 devront être aménagés.

OAP n° 7


LAMILLARIE
Périmètre de l'OAP
Habitat individuel
Implantation de tout ou partie des constructions à 5m par rapport à la future voie créée
Implantation de tout ou partie des constructions à 10m par rapport à la future voie créée
Linéaire végétal à conserver
Voie de desserte partagée à créer
Réinvestissement par les parcelles voisines
0
25
50 m

OAP 8 : LAMILLARIE

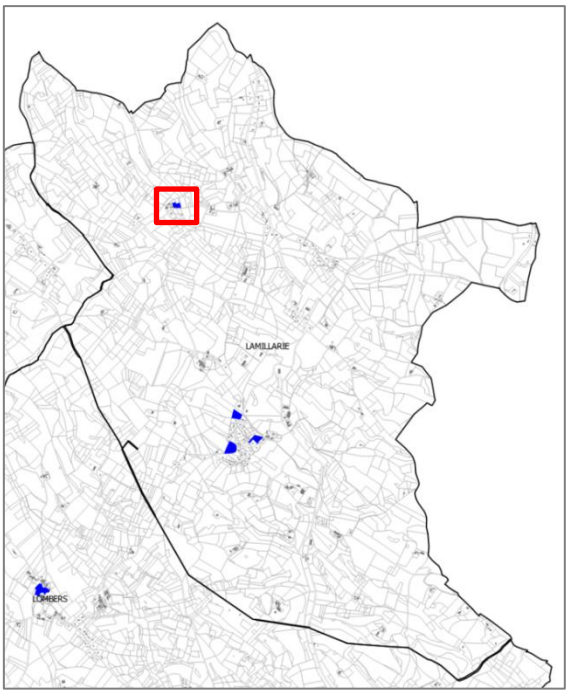
A. Localisation

L'OAP se situe au nord de la commune Lamillarié, dans le lieu-dit **La Mestrié.**

L'OAP est constituée des parcelles **D0152, D0151 et D0154**. Les parcelles D0152 et D0154 sont identifiées au Registre Parcellaire Graphique de 2017, à la PAC.

Cette zone est relativement plate.

La superficie totale de l'OAP est de **2979m²**.





B. Objectifs, philosophie du projet, programmation et justifications

Objectifs

Cette OAP s'inscrit dans un souhait de conforter un hameau existant et permettre l'accueil de nouveaux habitants dans la zone.

Philosophie du projet

Le projet permet de développer le lieudit La Mestrié tout en présentant une implantation discrète dans le site : accès unique qui dessert les trois constructions à travers les fourrés existants.

Programmation

Trois logements individuels sont proposés sur le site pour permettre l'accueil d'une dizaine d'habitants. La densité brute à appliquer sur la zone est de 10 logements/hectare.

Justification

Cette OAP vient conforter un hameau existant qui a d'ores-et-déjà connu des extensions urbaines récentes.

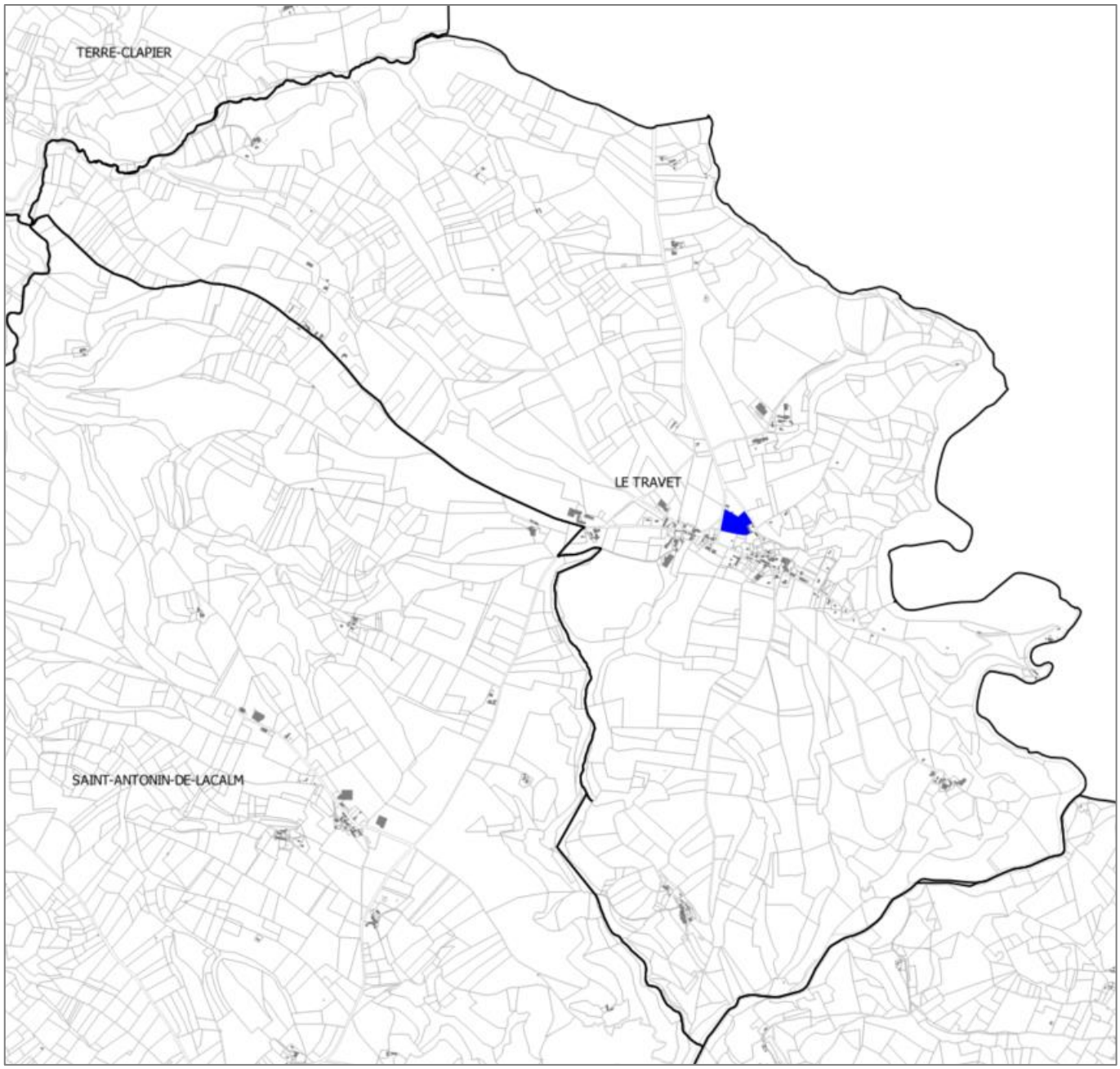
OAP n° 8

LAMILLARIE - La Mestrié

- Périmètre de l'OAP
- Habitat individuel
- Fourrés à percer pontuellement pour accéder au terrain
- Accès unique aux constructions
- Linéaire végétal à préserver
- Recul de 20 mètres des constructions par rapport à l'emprise publique
- Préserver la construction existante

0 25 50 m

L'OAP DU TRAVET – TERRE DE BANCALIE



OAP 9 : LE TRAVET – TERRE DE BANCALIE

A. Localisation

L'OAP se situe au nord de la commune Le Travet.

L'OAP est constituée des parcelles **A0207** et **A0210**.

L'accès au site est réalisé par la D138 et la route Falhies

Cette zone est relativement plate.

La surface totale de l'OAP est de ~~**1ha**~~ **9262 m²**.



B. Objectifs, philosophie du projet, programmation et justifications

Objectifs

Il s'agit de répondre au besoin de logement tout en limitant le développement linéaire de la commune le long de la voie principale la traversant.

Philosophie du projet

Le projet permet de donner une nouvelle direction à la commune. Il propose de dynamiser la partie nord pour limiter l'étalement à l'est et à l'ouest le long de la route. La viabilisation d'un chemin existant permet de desservir une partie des logements et ouvre la possibilité d'urbaniser au sud de ce chemin dans le futur, toujours dans l'optique de limiter l'expansion urbaine.

Programmation

Sept logements individuels sont proposés sur le site, ils permettent d'accueillir une vingtaine d'habitants La densité brute à appliquer sur la zone est de 7 logements/hectare.

Par ailleurs, l'assainissement sur cette zone est de l'assainissement non collectif.

Justification

Cette OAP s'inscrit donc dans un comblement d'un espace libre sur la commune. Les voies à proximité permettent de desservir l'ensemble des habitations de la zone, en limitant ainsi les coûts à la fois pour le propriétaire mais aussi pour la collectivité. Le linéaire de végétal présent sur la zone sera maintenu.

OAP n° 9

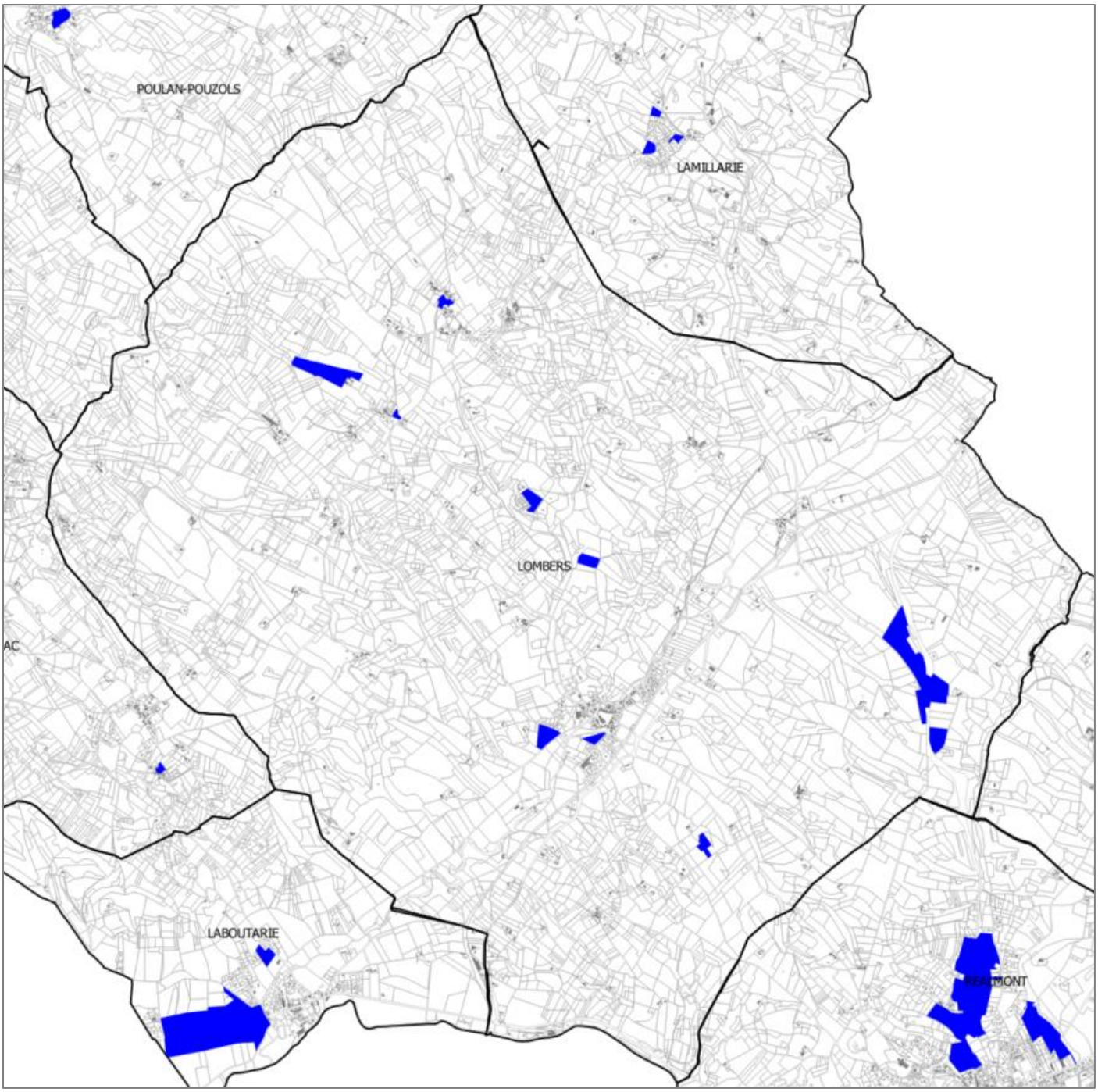
LE TRAVET - TERRE DE BANCALIE



LES OAP DE LOMBERS

Les OAP définies sur la commune sont :

- A vocation agricole de loisirs,
- A vocation naturelle de loisirs,
- A vocation d'habitat,
- A vocation d'activités.



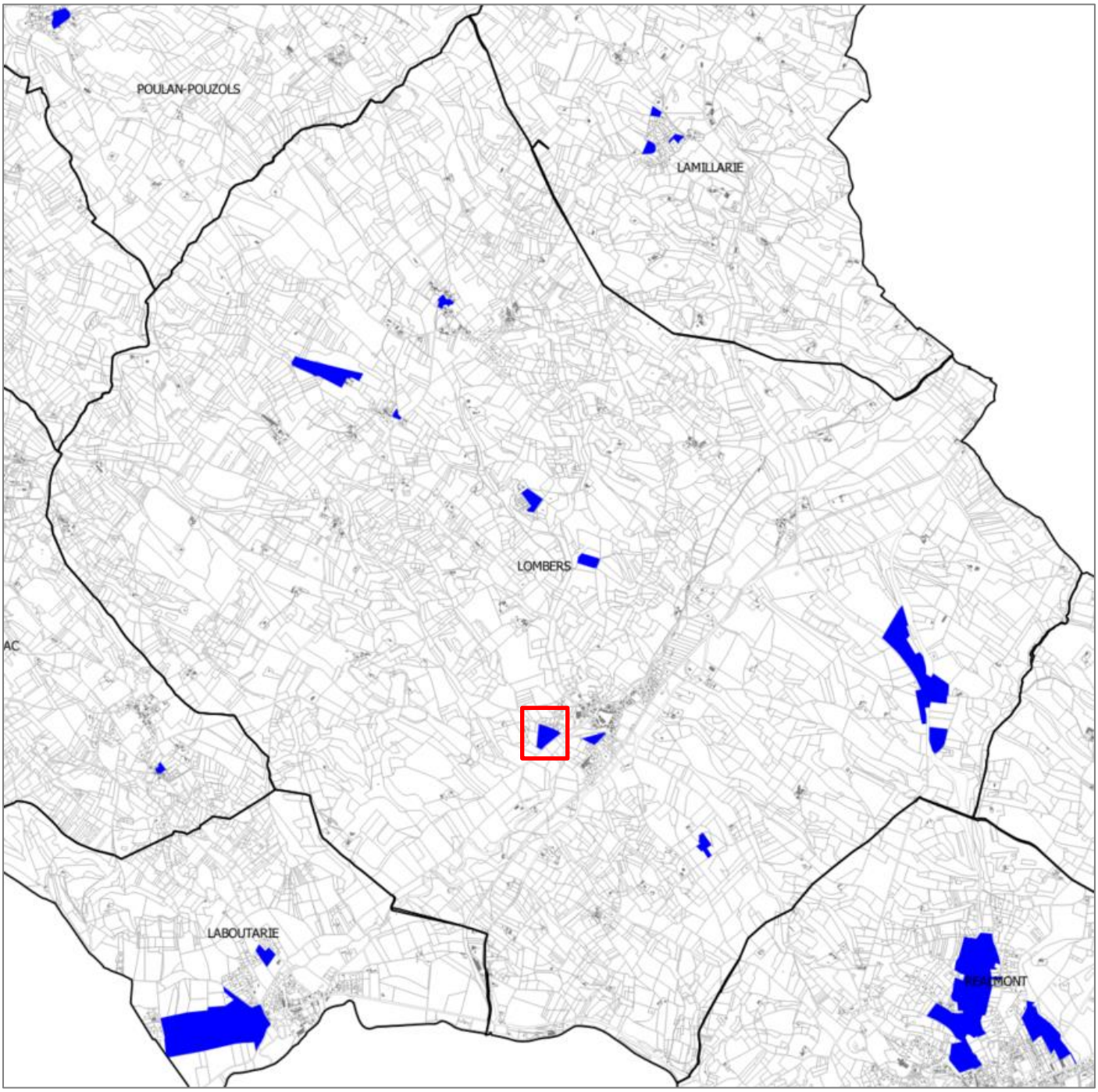
OAP 10 : LOMBERS

A. Localisation

L'OAP se situe à l'ouest de la commune Lombers, à proximité de la D104.

L'OAP est constituée de la parcelle **F0178** et identifiée au Registre Parcellaire Graphique de 2017, à la PAC.

Cette zone est légèrement descendante vers l'est.
La parcelle concernée par l'OAP est d'une surface de **2,2ha**.



B. Objectifs, philosophie du projet, programmation et justifications de l'OAP

Objectifs

Cette OAP vise à répondre au besoin en logement de la commune de Lombers.

Philosophie du projet

Situé à l'ouest de la commune alors que celle-ci tend à se développer à, le projet se situe en extension du bourg. Les aménagements proposés permettent la création d'un parking paysager commun aux habitants ainsi qu'un équipement global pour la gestion des eaux de pluie.

Programmation

Le projet tel que présenté dans l'OAP prévoit une densité brute minimale de 10 logements/hectare. Cette densité permettra la construction de 23 logements, soit l'accueil d'environ 60 nouveaux habitants.

Justification

Cette OAP s'inscrit dans une extension urbaine du village avec la création d'habitation et d'un maillage routier permettant de limiter les coûts d'aménagement. La zone choisie est un des rares espaces sur la commune non concernée par le PPR inondation.

Voirie : Pour la voie de desserte créée, les profils de voie n°4 ou 5 devront être aménagés.

OAP n° 10

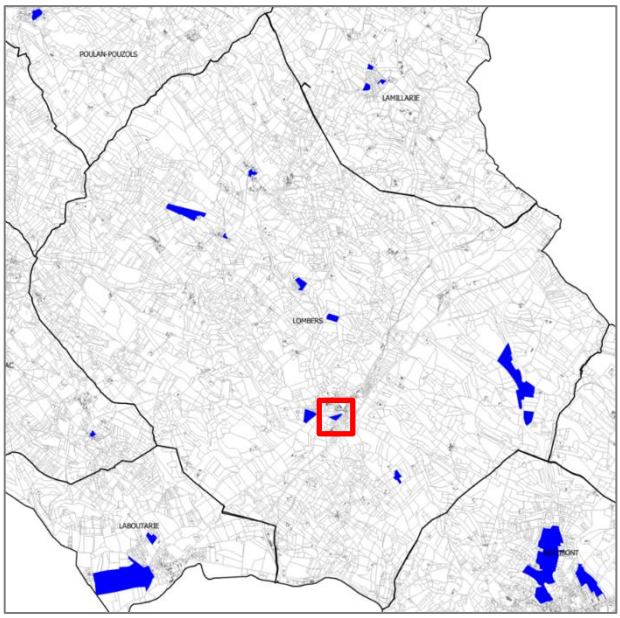
LOMBERS

- Périmètre de l'OAP
- Habitat individuel
- Habitat mitoyen
- Bassin de rétention
- Cheminement doux à créer
- Voie de desserte partagée à créer
- Linéaire végétal à conserver
- Linéaire végétal à créer
- Accès indicatifs aux constructions
- Prolongement possible de la voie
- P Parking paysager

0 25 50 m

OAP 11 : LOMBERS

A. Localisation



L'OAP se situe au centre de la commune Lombers.

L'OAP est constituée des parcelles **E0347**, **E0346 et E0345**. Seule la parcelle E0345 est identifiée au Registre Parcellaire Graphique de 2017, à la PAC.

Cette zone est plate.

La surface totale de l'OAP est **8651m²**.



B. Objectifs, philosophie du projet, programmation et justifications

Objectifs

Cette OAP a pour objectif la densification à proximité du centre ancien.

Philosophie du projet

Le site est à proximité du centre bourg et offre un point de vue remarquable sur l'église. Le projet vise à densifier la zone tout en conservant le point de vue. Le terrain étant en zone PPRi aléas faible à modéré, toute une partie restera non bâtie et permettra de conserver des espaces végétalisés communs pour les habitants.

Programmation

L'OAP prévoit la création d'environ 25 logements. Elle permet l'accueil de d'environ 60 personnes. La densité brute minimale est de 29 logements/hectare.

Justification

Cette zone est située à proximité du centre bourg, son développement permet densifier les constructions sur la commune tout en la préservant d'une expansion sur ses terres agricoles. La gestion des risques est également prise en compte dans ce projet. Les logements proposés sont mixtes et permettront de répondre au besoin des habitants de la commune mais aussi de l'ensemble de la Communauté de Communes.

Voirie : Pour la voie de desserte créée, les profils de voie n°3, 4 ou 5 devront être aménagés.

OAP n°11

LOMBERS

- Périmètre de l'OAP
- Habitat collectif
- Habitat individuel
- Arbre remarquable à conserver
- Linéaire végétal à conserver
- Croix existante à conserver
- Point de vue à préserver
- Zone de construction possible
- Voie de desserte partagée à créer
- Accès indicatif aux constructions
- Retrait de 5m à respecter par rapport à l'emprise publique
- Parking paysager
- PPRI : aléa faible à modéré
- Linéaire végétal à créer

0 25 50 m

OAP 12 : LOMBERS

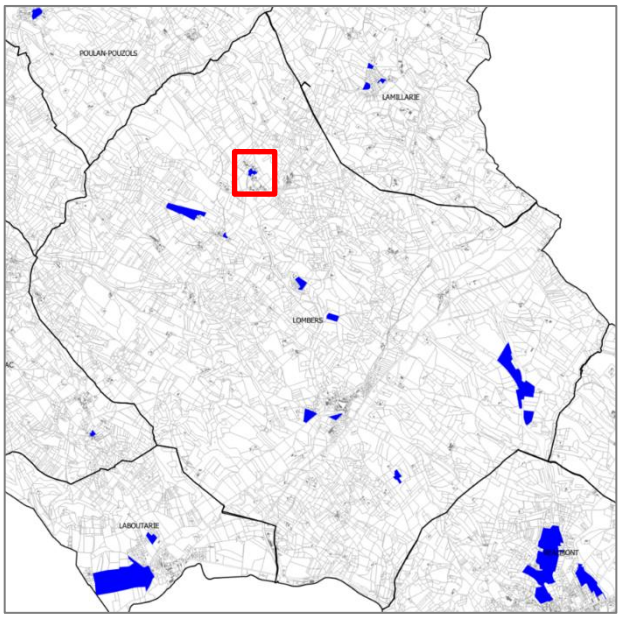
A. Localisation

L'OAP se situe au nord de la commune Lombers, à Saint-Pierre de Conils.

L'OAP est constituée des parcelles **A0614, A0613, A0616, A1609 et A1643.** Seules les parcelles A0614 et A0613 sont identifiées au Registre Parcellaire Graphique de 2017, à la PAC.

Cette zone est légèrement ascendante vers le nord.

La surface totale de l'OAP est de **8262m²**.





B. Objectifs, philosophie du projet, programmation et justifications

Objectifs

Cette OAP a pour objectif la création de nouveaux logements afin de permettre l'accueil d'habitants supplémentaires sur la commune. L'OAP permet de créer un lien entre deux zones urbanisées à l'ouest de Saint-Pierre de conils.

Philosophie du projet

La construction de cette zone doit se faire en préservant au maximum la végétation présente. Un travail paysager et un effort de densification sont menés pour éviter la dispersion du bourg en pavillons éparpillés et disparates.

Programmation

La densité brute sur la zone est de 7logements/ha ce qui équivaut à la production d'environ 6 nouveaux logements et l'accueil de 13 habitants supplémentaires à Saint-Pierre de Conils.

Justification

Cette OAP répond à une demande de logement sur la commune. Elle s'implante sur une zone déjà bien desservie de manière à éviter la construction de nouvelles voies de circulation. De plus, l'OAP maintient la végétation existante, les nouvelles constructions se feront donc de façon discrète, sans nuire au paysage existant.

Voirie : Pour la voie de desserte créée, les profils de voie n°1 ou 2 devront être aménagés.

OAP n° 12

LOMBERS

- Périmètre de l'OAP
- Habitat individuel
- Voie de desserte partagée à créer
- Voie de desserte partagée existante à conserver
- Accès indicatifs aux constructions
- Voie existante
- Maintenir l'accès aux parcelles agricoles
- Arbre remarquable ou linéaire végétal à conserver

0 25 50 m

OAP 13 : LOMBERS

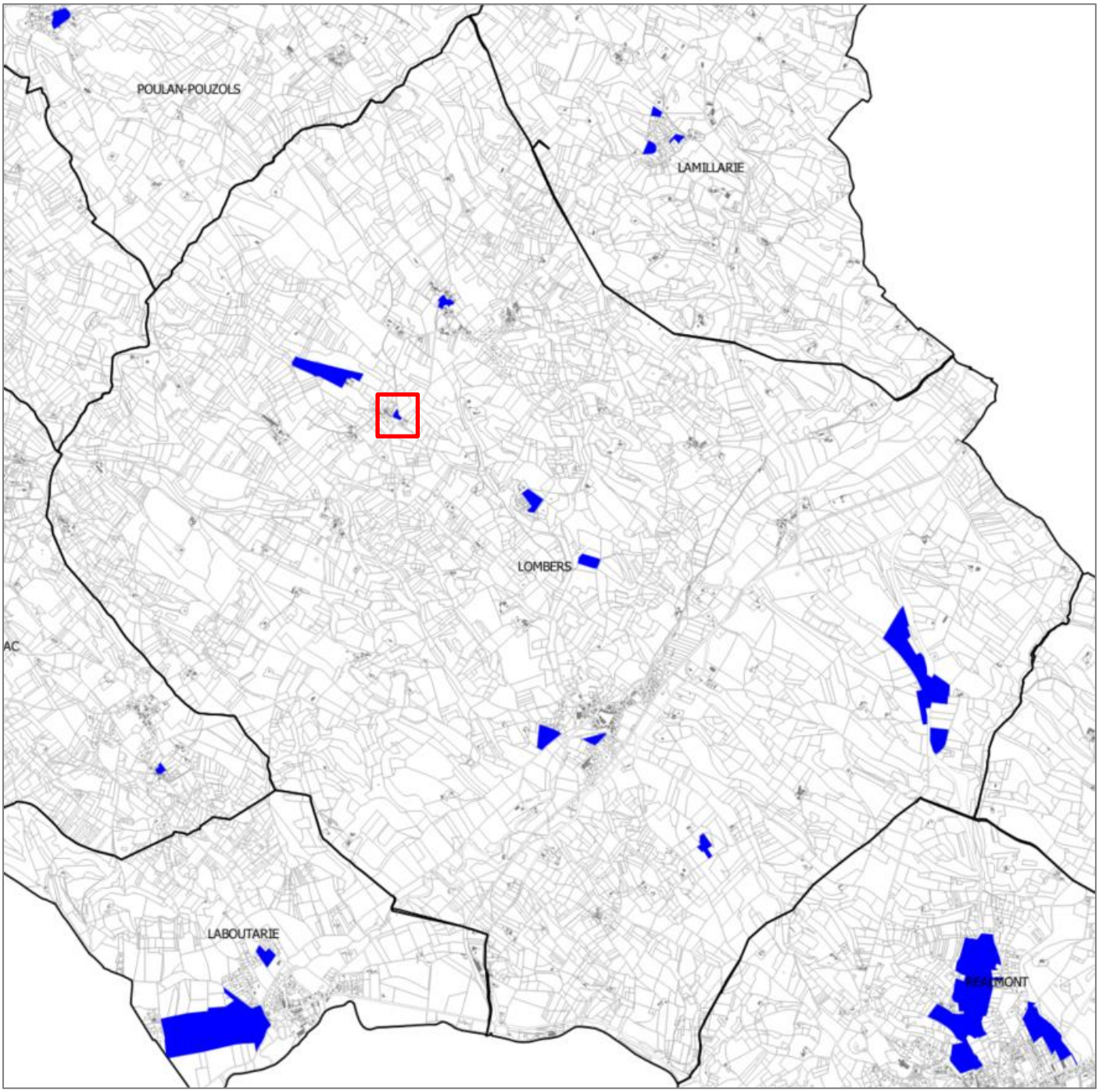
A. Localisation

L'OAP se situe à **Saint-Sernin de Lombers**.

L'OAP est constituée des parcelles **A0906 et A0907**.

Cette zone est relativement plate.

La surface totale de l'OAP est de **3167m²**.



B. Objectifs, philosophie du projet, programmation et justifications

Objectifs

Cette OAP permet une extension de la surface urbanisable en contiguïté du hameau et permet ainsi l'accueil de nouveaux habitants.

Philosophie du projet

La zone se situe dans un hameau de la commune de Lombers. Le développement de cette zone s'attache à conforter la trame existante, en cohérence avec le bâti présent sur la zone.

Programmation

La zone permettra l'accueil de 3 nouvelles constructions sur la zone, avec une densité brute de 10 logements/ha.

Justification

L'urbanisation de cette zone vient conforter la zone urbaine du hameau de St Sernin de Lombers. Le linéaire de végétal présent sur la zone sera préservé afin de permettre une bonne intégration paysagère des constructions sur la zone.

OAP n° 13

LOMBERS

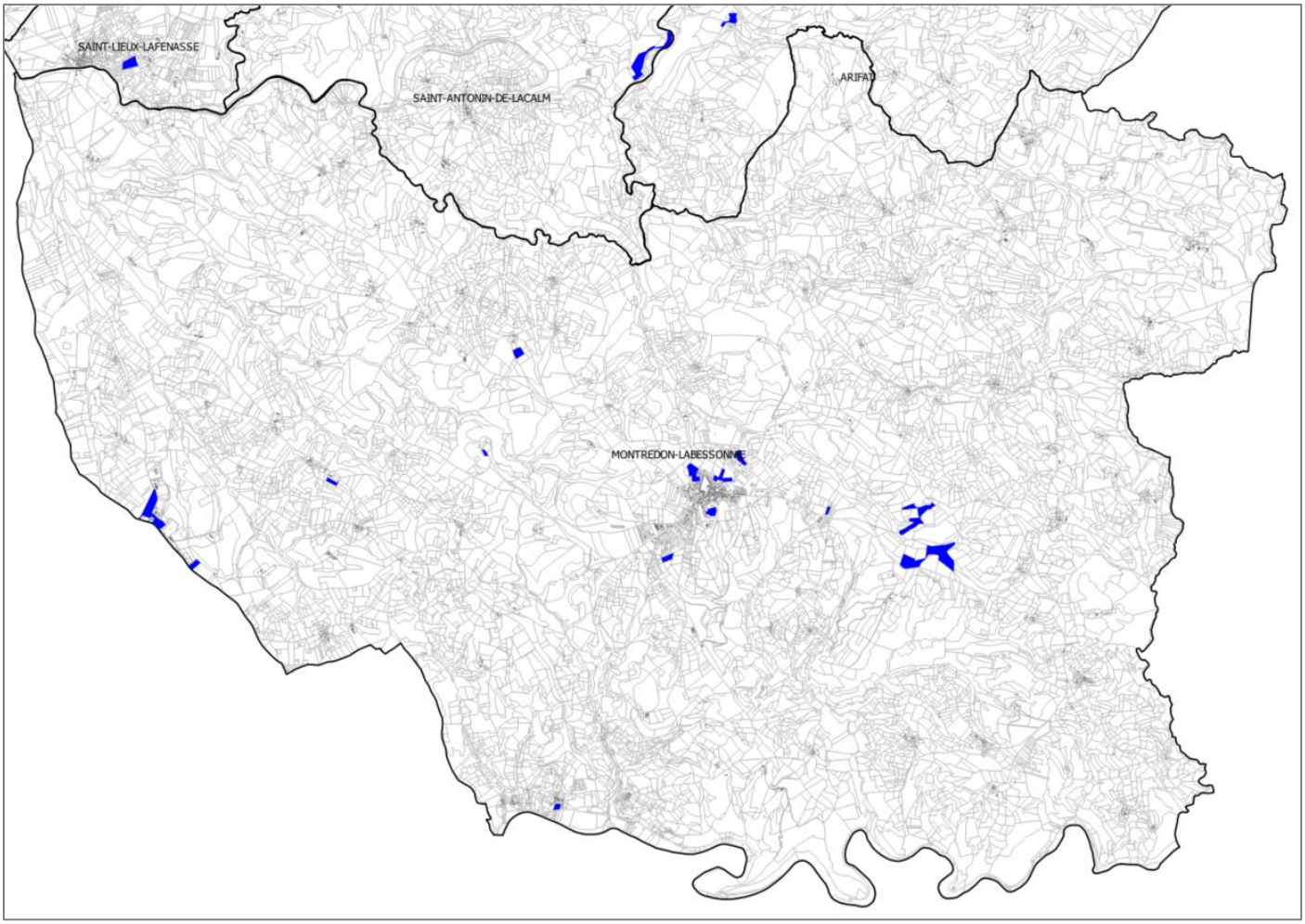
- Périmètre de l'OAP
- Habitat individuel
- Accès indicatif aux constructions
- Linéaire végétal à conserver
- Recul à préserver par rapport à la limite de l'OAP

0 25 50 m

LES OAP DE MONTREDON LABESSONNIE

Les OAP définies sur la commune sont :

- A vocation agricole de loisirs,
- A vocation urbaine de loisirs,
- A vocation naturelle de loisirs,
- A vocation d'habitat,
- A vocation d'activités.



OAP 14 : Montredon Labessonnié

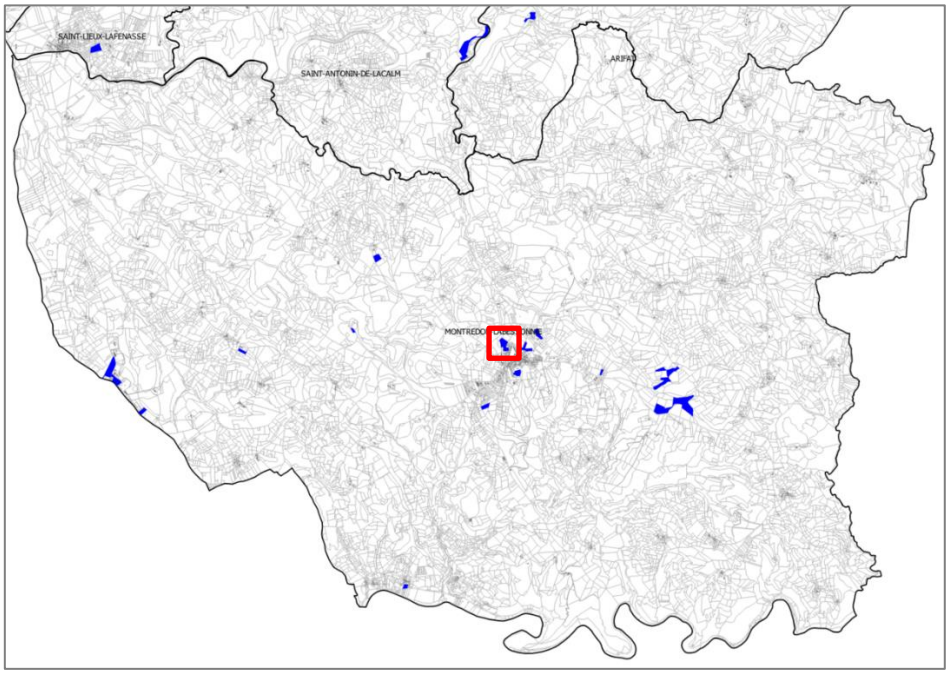
A. Localisation

L'OAP se situe au nord de Montredon-Labessonnié.

L'OAP est constituée des parcelles **DL0187, DL0188, DL0311, DL0312, DL0298, DL0190, DL0313, DL0230, DL0267, DL0220, DL0221, DL0005 et DL0006**. Seule la parcelle **DL0005** est identifiée au Registre Parcellaire Graphique de 2017, à la PAC.

Cette zone est relativement plate.

La surface totale de l'OAP est de **2,2ha**.





B. Objectifs, philosophie du projet, programmation et justifications

Objectifs

L'objectif de cette OAP est de répondre aux besoins en matière de logements sur le territoire tout en apportant une certaine densité au centre de Montredon-Labessonnié.

Philosophie du projet

La partie sud est du projet, partie la plus proche du centre bourg reprend la typologie urbaine originelle de Montredon-Labessonnié avec des constructions alignées à l'emprise publique.

La partie nord-ouest du projet nécessite un travail paysager afin de ne pas perdre le caractère rural de la commune. Les nouvelles constructions devront être intégrées à la végétation existante. De la même façon, la voie créée au nord grâce à la viabilisation d'un cheminement existant devra conserver le caractère arboré, presque forestier du chemin. Les accès aux constructions devront se faire discrètement au travers de la végétation présente.

Notons que cette OAP a fait l'objet d'une évolution ayant permis de préserver un espace humide à la limite ouest du site le long de la voie. Cette réduction d'approximativement 5000m² intervient notamment dans le cadre de l'évaluation environnementale.

Programmation

L'OAP proposée vise une densité brute de 9 logements/hectare, soit la production de 20 nouveaux logements et l'accueil de 50 habitants.

Justification

Cette OAP vise à densifier autour du centre ancien de Montredon-Labessonnié pour éviter une expansion linéaire le long des grands axes routiers. De plus, la proximité avec le centre permet de favoriser les déplacements dans une démarche écologique de réduction de la place de la voiture pour les petits trajets.

Comme souligné précédemment, l'urbanisation de cette zone fera l'objet d'une attention particulière en matière de paysagement avec notamment la conservation de la végétation existante et la création d'un nouveau linéaire pour préserver l'espace humide à l'ouest.

OAP n° 14

MONTREDON LABESSONNIE

- Périmètre de l'OAP
- Habitat individuel
- Accès indicatifs aux constructions
- Linéaire végétal existant
- Linéaire végétal à créer
- Chemin à viabiliser pour permettre la desserte
- Implantation de tout ou partie de la construction à 5m par rapport à l'emprise publique
- Implantation de tout ou partie de la construction à 10m par rapport à l'emprise publique
- Implantation de tout ou partie des logements ou des clôtures alignées à l'emprise publique
- Croix à préserver

0 25 50 m

OAP 15 : Montredon Labessonnié

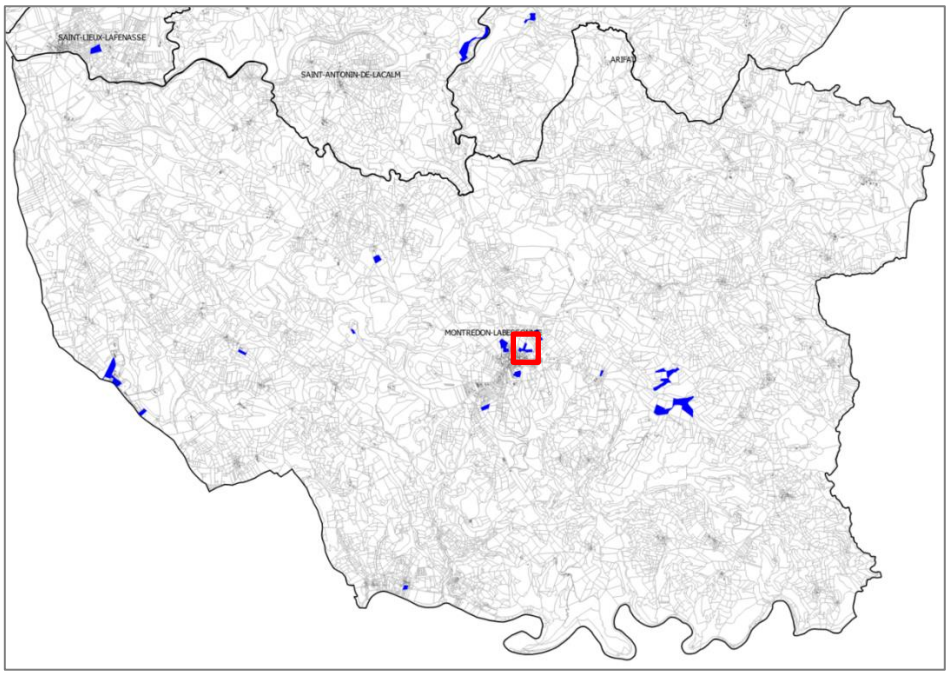
A. Localisation

L'OAP se situe nord-est de Montredon-Labessonnie.

L'OAP est constituée des parcelles **DL0090, DL0065, DL0067 et DL0275**. Seule la parcelle DL0275 est identifiée au Registre Parcellaire Graphique de 2017, à la PAC.

Cette zone est légèrement descendante vers le nord.

La surface totale de l'OAP est de **1,5ha**.





B. Objectifs, philosophie du projet, programmation et justifications

Objectifs

Cette OAP a pour objectif d'offrir de nouveaux logements à proximité des équipements existants sur la commune de Montredon-Labessonnié. Ces logements seront uniquement de l'habitat individuel correspondant davantage à la demande sur le secteur.

Philosophie du projet

Ce projet vient conforter le centre historique de la commune de Montredon-Labessonnié, avec une volonté de préserver la trame urbaine existante et des implantations cohérentes avec le centre ancien.

Programmation

Dans le cadre de l'OAP, 18 constructions seront réalisées. La densité brute minimale à respecter est de 12 logements/hectares. La zone pourra accueillir environ 45 personnes.

Justification

Cette OAP répond aux besoins de logements individuels dans la commune. Elle s'inscrit à proximité du centre bourg et se développe vers le nord pour créer un lien avec un quartier pavillonnaire existant.

OAP n° 15

MONTREDON LABESSONNIE

Périmètre de l'OAP

Habitat individuel

Muret en pierre et linéaire végétal à conserver et conforter partiellement afin de permettre l'accès sur la voirie

Accès indicatifs aux constructions



OAP 16 : Montredon Labessonnié

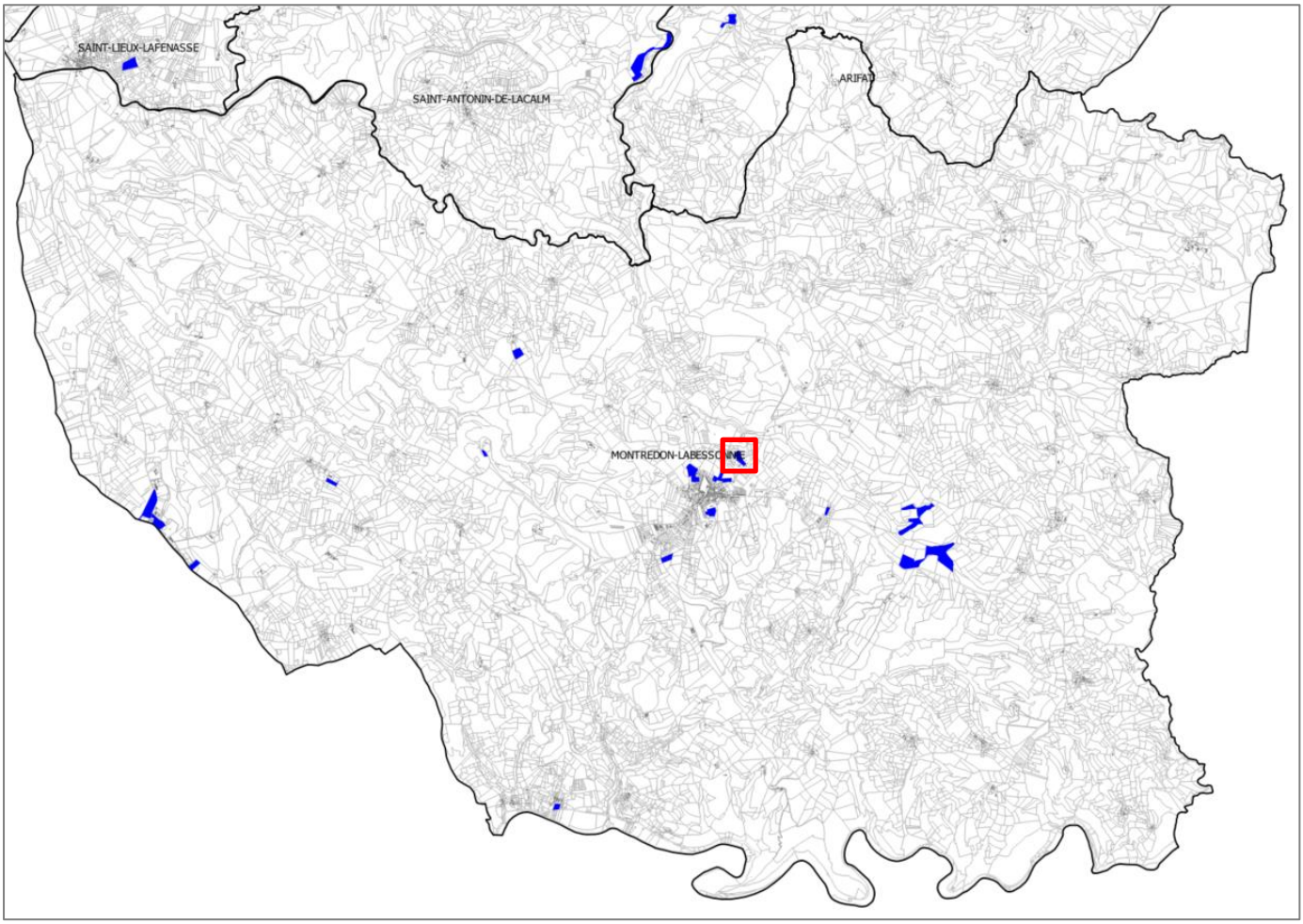
A. Localisation

L'OAP se situe au nord de Montredon-Labessonnié, au cœur d'un quartier pavillonnaire desservi par la D59.

L'OAP est constituée des parcelles **AZ0066, AZ00194, AZ0075 et AZ0068**.

Cette zone est relativement plate.

La zone est d'une surface totale de **1,2ha**.



B. Objectifs, philosophie du projet, programmation et justifications

Objectifs

Cette OAP s'inscrit dans le développement d'un quartier pavillonnaire au nord de Montredon-Labessonnié pour accueillir de nouveaux habitants. Le terrain est situé au centre de ce quartier.

Philosophie du projet

Le projet s'inscrit dans une volonté de préserver le paysage existant dans la commune, pour cela, un travail d'insertion paysagère des constructions devra être réalisé et la végétation existante sur le site doit être préservée. Les accès aux nouvelles constructions se font à partir d'une voie existante et l'OAP prévoira la création d'une voie de desserte interne.

Programmation

La densité brute proposée dans le cadre de cette OAP est de 10 logements/hectare, soit la création de 12 nouveaux logements et l'accueil potentiel de 38 habitants supplémentaires.

Justification

La zone proposée pour l'urbanisation de la commune est en cohérence avec la dynamique de développement de la commune au nord existante. Le projet vient densifier au creux d'une zone déjà bâtie sans empiéter sur des terres agricoles. La voie de desserte commune créée permet de limiter l'impact sur la circulation automobile de la D59.

OAP n° 16

MONTREDON LABESSONNIE

- Périmètre de l'OAP
- Habitat individuel
- Accès à la zone
- Linéaire végétal existant

0 25 50 m

OAP 17 : Montredon Labessonnié

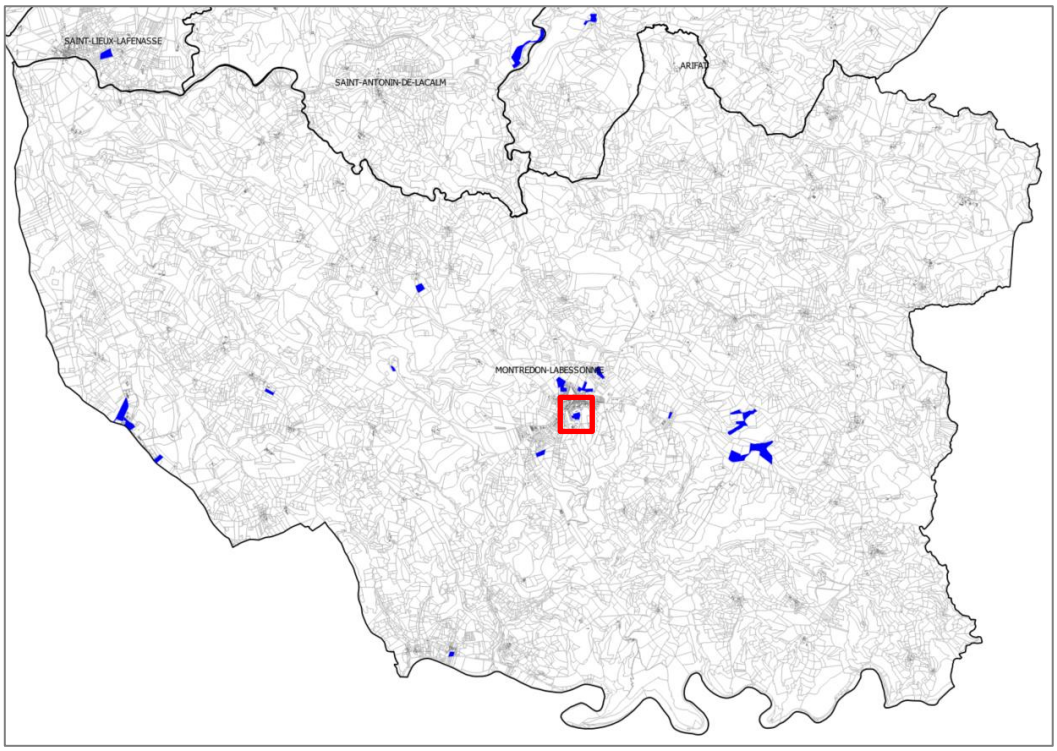
A. Localisation

L'OAP se situe au nord de Montredon-Labessonié, à proximité du centre bourg.

L'OAP est constituée des parcelles **DM0376 et DM0444**.

Cette zone est descendante vers le nord.

L'OAP est d'une surface totale de **1ha**.





B. Objectifs, philosophie du projet, programmation et justifications

Objectifs

L'urbanisation de cette zone répond au besoin en matière de logement à proximité du centre bourg. Le projet se fera en cohérence avec la topographie de la zone et dans le respect de la végétation existante.

Philosophie du projet

Le projet prévoit la création d'habitations le long de deux axes routiers, permettant de desservir l'ensemble des habitations. L'espace vert public existant sera préservé et conforté afin de participer à la qualité de vie du site. L'accent est mis sur le traitement paysager de la zone. Une liaison piétonne est prévue au sud pour amener les habitants vers une promenade arborée.

Programmation

Le projet tel que présenté dans l'OAP prévoit une densité de 12 logements/hectare, soit la création de 13 logements et l'accueil d'un quarantaine de nouveaux habitants.

Justification

Le choix de la localisation de cette OAP est justifié par le besoin de proximité avec le centre bourg pour favoriser son dynamisme ainsi que les déplacements piétons.

Voirie : Pour la voie de desserte créée, les profils de voie n°3, 4 ou 5 devront être aménagés.

OAP n° 17

MONTREDON LABESSONNIE

- Périmètre de l'OAP
- Habitat individuel
- Espace public à maintenir
- Voie de desserte partagée à créer
- Accès indicatifs aux constructions
- Arbre ou linéaire végétal à conserver
- Liaison piétonne à créer

0 25 50 m

OAP 18 : Montredon Labessonnié

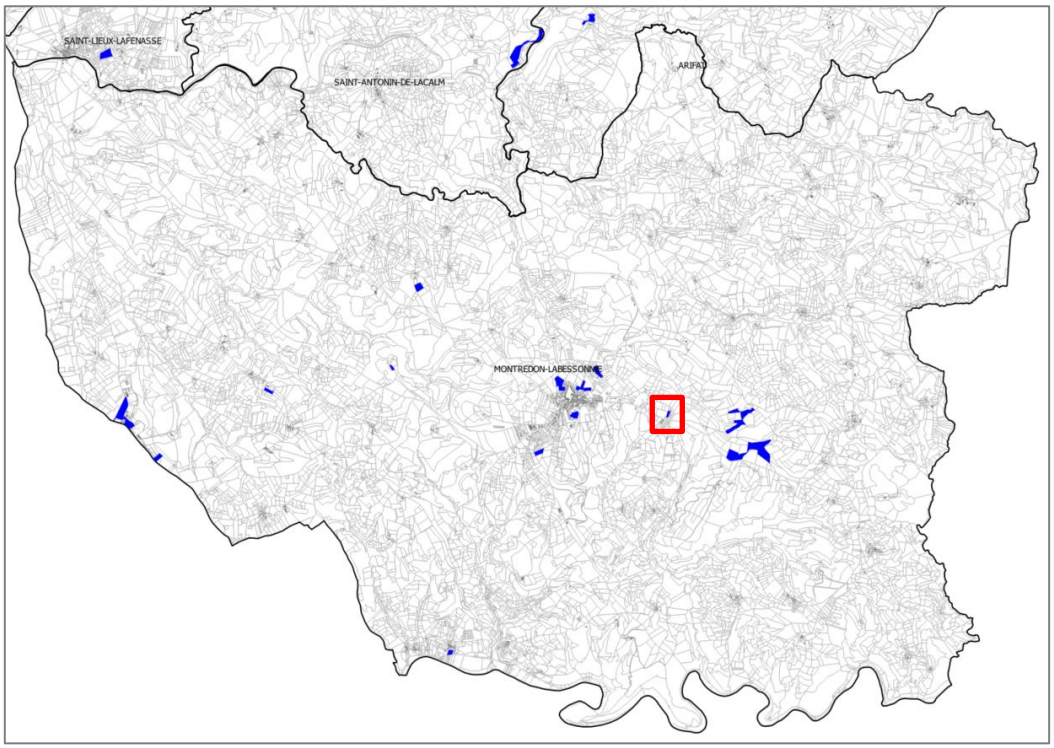
A. Localisation

L'OAP se situe à l'est de Montredon-Labessonié, relativement loin du centre bourg.

L'OAP est constituée de la parcelle **CL0152**.

Cette zone ne présente pas de topographie particulière.

La surface totale de l'OAP est de **3524m²**.





B. Objectifs, philosophie du projet, programmation et justifications

Objectifs

L'objectif de cette OAP est de répondre au besoin en logement sur la commune tout en préservant les terres agricoles.

Philosophie du projet

Au vu de la localisation de cette OAP, un travail paysager devra être mené pour favoriser l'intégration des nouvelles constructions dans le paysage agricole environnant.

Programmation

Le projet prévoit la création de 4 nouveaux logements soit l'accueil potentiel de 10 habitants supplémentaires, pour une densité brute de 11 logements/ha.

Justification

Le choix de cette parcelle permet de ne pas empiéter sur les terres agricoles identifiées aux Registre Parcellaire Graphique de la PAC. Bien qu'étant loin du centre bourg de Montredon Labessonnié, cette parcelle est bien desservie grâce au passage de la D89 à proximité.

Cette zone s'inscrit entre deux habitations aujourd'hui existantes. De l'autre côté de la voie menant à ces nouvelles constructions, plusieurs habitations sont déjà présentes. L'urbanisation du secteur vient donc conforter une zone d'ores-et-déjà urbanisée.

Par ailleurs, un bâtiment agricole est aujourd'hui présent au nord de la zone. Néanmoins, ce dernier n'est plus en activité et n'a aujourd'hui plus une vocation agricole.

L'OAP définie ci-après veille à limiter autant que possible les nuisances entre l'espace agricole et l'espace urbanisé, avec le maintien et le renforcement du linéaire végétal existant. Cette végétation permet également de préserver la qualité paysagère du site. Par ailleurs, l'implantation des constructions au plus proche de la voie d'accès permet de les éloigner de l'espace agricole à l'ouest.

OAP n° 18

MONTREDON LABESSONNIE

- Périmètre de l'OAP
- Habitat individuel
- Linéaire végétal existant à renforcer
- Accès indicatifs aux constructions
- Implantation de tout ou partie de la construction à 5m par rapport à l'emprise publique
- Sens de faîtage des constructions

0 25 50 m

OAP 19 : Montredon Labessonnié

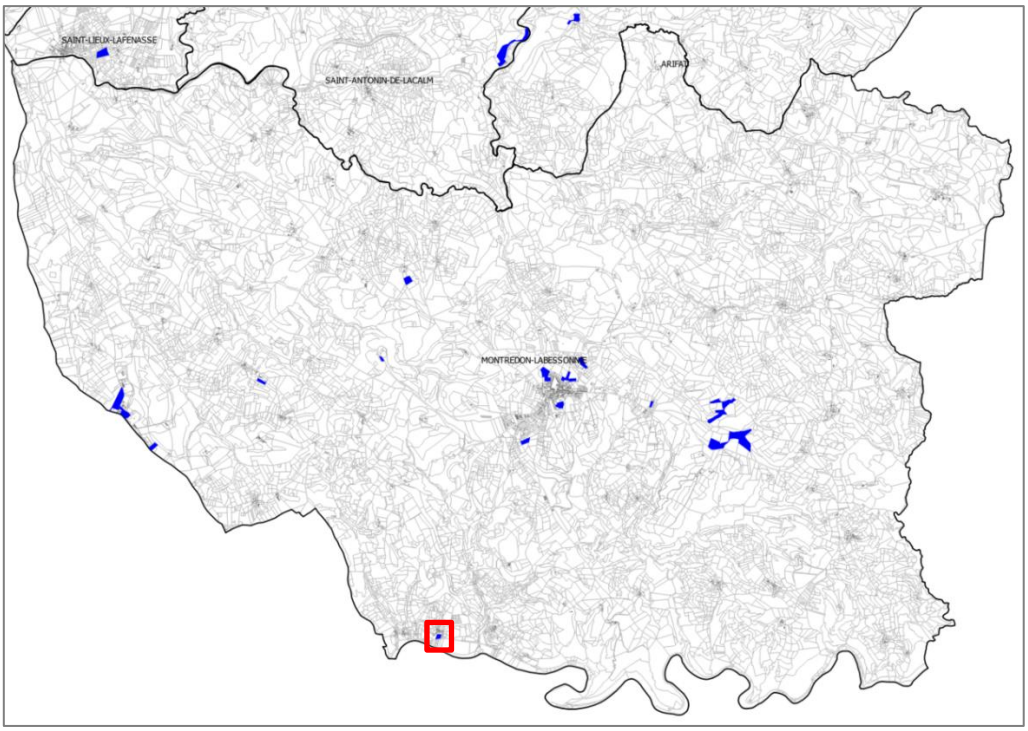
A. Localisation

L'OAP se situe à La Cazalie, dans la commune de Montredon-Labessonié, à proximité de la D55.

L'OAP est constituée des parcelles **DY0221 et DY0222** et seul la parcelle **DY0221** est identifiée au Registre Parcellaire Graphique de 2017, à la PAC.

Cette zone ne présente pas de topographie particulière.

L'OAP est d'une surface totale de **5448m²**.





B. Objectifs, philosophie du projet, programmation et justifications

Objectifs

L'objectif est de proposer de nouveaux logements pour le hameau tout en limitant son étalement sur les terres agricoles.

Philosophie du projet

Le projet s'inscrit dans une volonté de développement du hameau en limitant l'impact sur le paysage rural. Pour cela un travail paysager devra être réalisé. Une attention particulière sera portée au maintien des lignes végétales existantes, témoins limites parcellaires. Une bande tampon végétale devra également être maintenue pour mettre à distance la route départementale et ainsi limiter les nuisances.

Programmation

Le projet prévoit la création de 6 nouveaux logements, soit l'accueil d'une quinzaine d'habitants supplémentaires, pour une densité brute de 11 logements/ha.

Justification

La justification de cette OAP tient de sa localisation, à savoir le prolongement du hameau. Le caractère rural de la zone sera maintenu au travers de la végétalisation de la zone, qui permet également une bonne intégration paysagère des constructions.

Par ailleurs, le secteur dispose d'une station d'épuration (STEP). A ce propos, le dernier rapport du Satese indique : « on observe un maintien en bon état de fonctionnement des équipements de la station, le suivi régulier et la traçabilité des opérations de maintenance, l'absence de nuisances à proximité du site, l'aspect normal des eaux contenues dans le bassin d'aération et dans le clarificateur ainsi qu'un rejet limpide, inodore et de qualité satisfaisante. Le déversoir d'orage en entrée de station présentant un état de dégradation avancée pourrait faire l'objet d'une réhabilitation en vue de limiter les fuites d'eaux brutes non traitées vers le milieu récepteur ». Par ailleurs, la capacité de la STEP permet largement de faire face à l'accueil de 15 habitants supplémentaires.

Voirie : Pour la voie de desserte créée, les profils de voie n°3, 4 ou 5 devront être aménagés.

OAP n° 19

MONTREDON LABESSONNIE

- Périmètre de l'OAP
- Habitat individuel
- Implantation de tout ou partie des constructions à 10m par rapport à la nouvelle voie créée
- Implantation de tout ou partie des constructions à 5m par rapport à la nouvelle voie créée
- Voie de desserte à créer
- Voie de desserte existante
- Linéaire végétal existant à préserver
- Croix existante à préserver
- Bande tampon à maintenir entre la route départementale et les constructions
- Accès à la parcelle

0 25 50 m

OAP 20 : Montredon Labessonnié

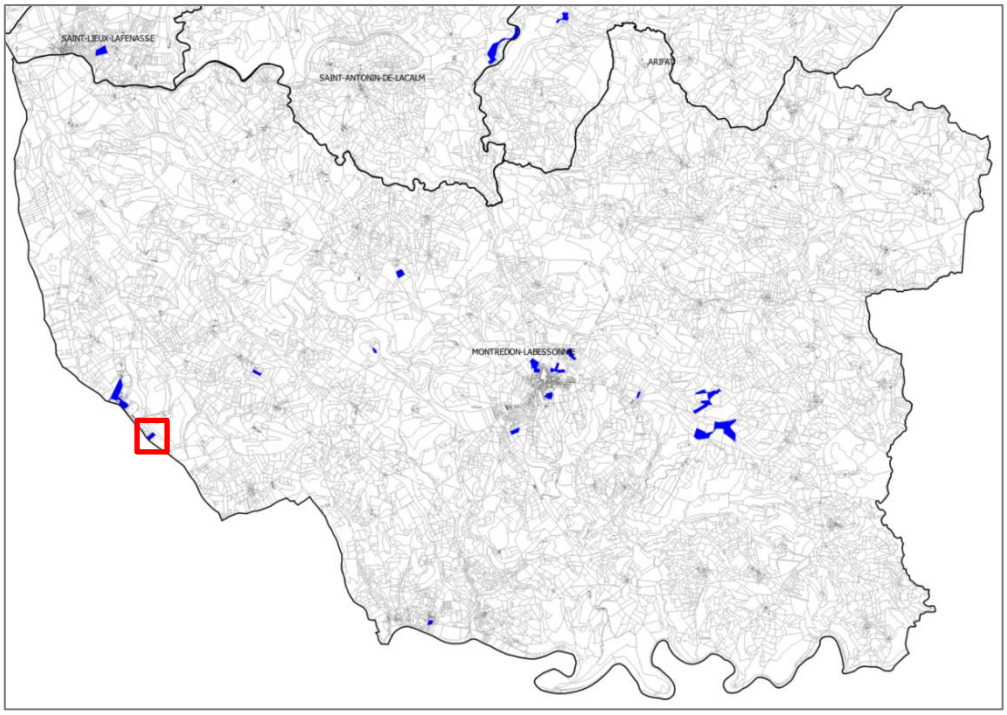
A. Localisation

L'OAP se situe à Les Fournials, dans la commune de Montredon-Labessonié, à proximité de la D4.

L'OAP est constituée de la parcelle **ER0118 et ER0122**, celle-ci est identifiée au Registre Parcellaire Graphique de 2017, à la PAC.

Cette zone ne présente pas de topographie particulière.

La surface totale de l'OAP est de **8555m²**.





B. Objectifs, philosophie du projet, programmation et justifications

Objectifs

Il s'agit de permettre la construction de quelques habitations dans le prolongement de l'existant.

Philosophie du projet

Le projet vise à conforter le hameau des Fournials avec une extension de l'urbanisation, en profondeur. Une voie est construite depuis la D4 pour desservir les lots, celle voie pourra être prolongée pour desservir une future urbanisation. Un travail paysager est réalisé pour marquer l'entrée du hameau.

Programmation

Dans le cadre de l'OAP, 10 constructions seront réalisées. La densité brute minimale à respecter est de 12 logements/hectares. La zone pourra accueillir une trentaine de personnes.

Justification

La justification de cette OAP tient de sa localisation à savoir le prolongement du hameau, en lien avec le développement urbain, de l'autre côté de l'axe. Un travail paysager a été réalisé afin de limiter l'impact visuel des habitations sur le paysage, à travers la mise en place d'un linéaire végétal. Cette urbanisation en profondeur vise également à limiter le développement linéaire sur le territoire.

En matière d'assainissement des eaux usées, la Communauté de Communes Centre Tarn a lancé la réhabilitation de la station d'épuration du secteur des Fournials.

Voirie : Pour la voie de desserte créée, les profils de voie n°3, 4 ou 5 devront être aménagés.

OAP n° 20

MONTREDON LABESSONNIE



OAP 21 : Montredon Labessonnié

A. Localisation

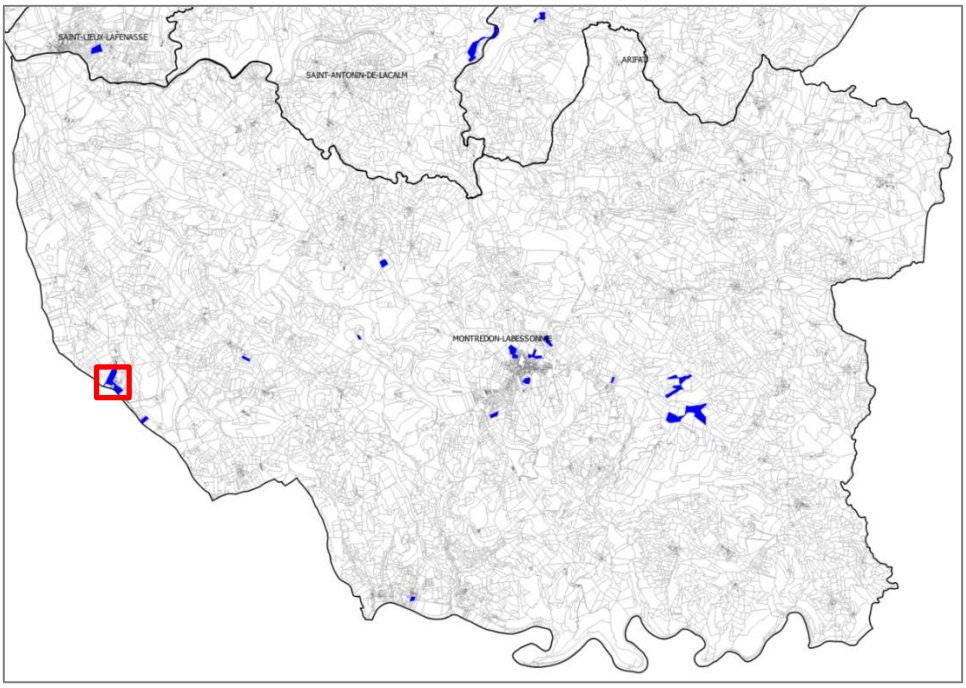
L'OAP se situe à Les Fournials, dans la commune de Montredon-Labessonié, à proximité de la D4.

L'OAP est constituée des parcelles **EY0104, EY0066, EY0065, EY0064, EY0068, EY0069 et EY0157.**

Toutes les parcelles de l'OAP sont identifiées au Registre Parcellaire Graphique de 2017, à la PAC, excepté les parcelles **EY0068 et EY0069**.

Cette zone présente une topographie descendante vers le nord-est.

La surface totale de l'OAP est d'**1,5 ha**.





B. Objectifs, philosophie du projet, programmation et justifications

Objectifs

Les objectifs de cette OAP sont multiples :

- Création d'un espace public végétalisé de type parc ou espace de jeux.
- Implantation de nouveaux logements.

Philosophie du projet

Ce projet propose de nouveaux logements ainsi qu'un espace public à proximité de l'église. Cet espace public végétalisé et aménagé répond à un manque de lieux de convivialité et de détente dans le hameau. Une attention est portée au paysage, le parking doit être aménagé de façon à rester discret et les arbres présents le long de la voie devront être préservés. Ces derniers permettent aussi de créer un masque visuel entre les habitations et les bâtiments d'activité.

Programmation

Dans le cadre de l'OAP, 16 constructions seront réalisées. La densité brute minimale à respecter est de 10 logements/hectares. La zone pourra accueillir environ 40 nouveaux habitants.

Justification

Ce projet vise à densifier le hameau Les Fournials autour d'un point charnière : il est la transition entre logement et bâtiments d'activités et jouie d'une proximité avec l'église. Cette OAP est conçue afin de limiter les coûts pour la collectivité avec l'absence de nouvelles voies à créer.

En matière d'assainissement des eaux usées, la Communauté de Communes Centre Tarn a lancé la réhabilitation de la station d'épuration du secteur des Fournials.

Voirie : Pour la voie de desserte créée, les profils de voie n°3, 4 ou 5 devront être aménagés.

OAP n° 21

MONTREDON LABESSONNIE

- Périmètre de l'OAP
- Habitat individuel
- Construction existante
- Linéaire végétal existant à préserver
- Voie existante
- Linéaire végétal à créer
- Accès indicatif aux constructions
- Espace public végétalisé de type parc arboré ou espace de jeux
- P — Parking paysager permettant l'accès aux habitations

0 25 50 m

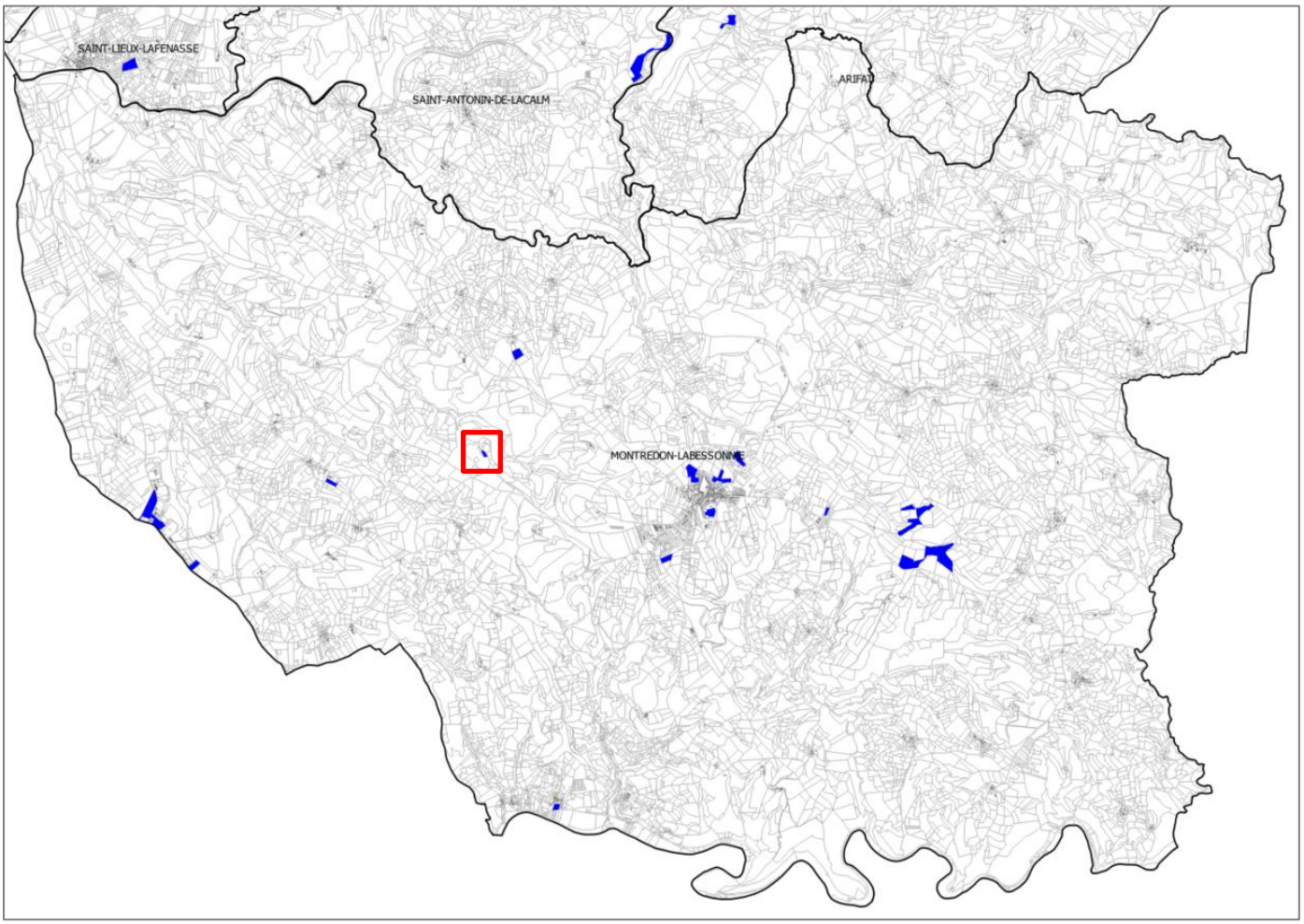
OAP 22 : Montredon Labessonnié

A. Localisation

L'OAP se situe sur la commune de Montredon-Labessonnié, dans le hameau de St Amans de Negrin.

L'OAP est constituée des parcelles **ES0287 et ES0286.**

La surface totale de l'OAP est de **6740m²**.



B. Objectifs, philosophie du projet, programmation et justifications

Objectifs

L'OAP s'inscrit dans une volonté de renforcement de la trame bâtie existante, dans le hameau de St Amans de Negrin.

Philosophie du projet

Le projet prévoit la création de sept nouveaux logements avec une mutualisation de l'accès à la parcelle concernée par l'OAP. Cette urbanisation s'inscrit dans un renforcement de l'espace urbanisé, en second rideau de l'urbanisation existante.

Programmation

Le projet prévoir la création de 7 habitations, soit l'accueil d'une vingtaine d'habitants supplémentaires. L'OAP propose une densité brute de 10 logements/ha.

Justification

La commune de Montredon-Labessonnié bénéficie de nombreux hameaux. L'urbanisation de cette parcelle vient conforter ce hameau existant et relativement important sur la commune.

La création d'une voirie unique pour les habitations permet ainsi de mutualiser l'accès et de créer qu'une seule voie d'accès depuis la route existante. Les constructions seront implantées à proximité de la nouvelle voie créée afin de préserver une cohérence dans le bâti et de permettre une meilleure orientation des jardins, vers le sud.

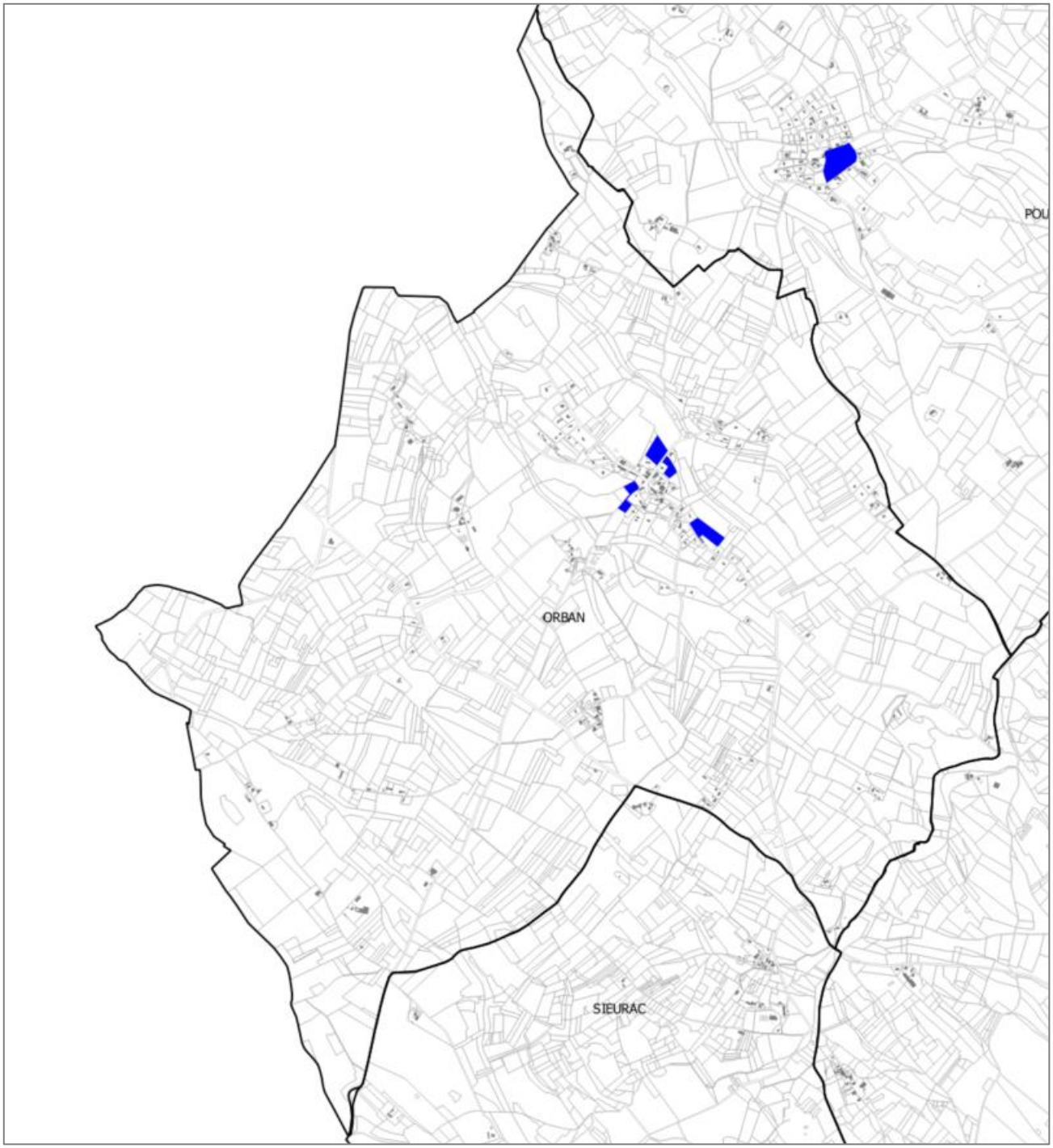
Voirie : Pour la voie de desserte créée, les profils de voie n°2 ou 3 devront être aménagés.

OAP n° 22

MONTREDON LABESSONNIE



LES OAP D'ORBAN



OAP 23 : ORBAN

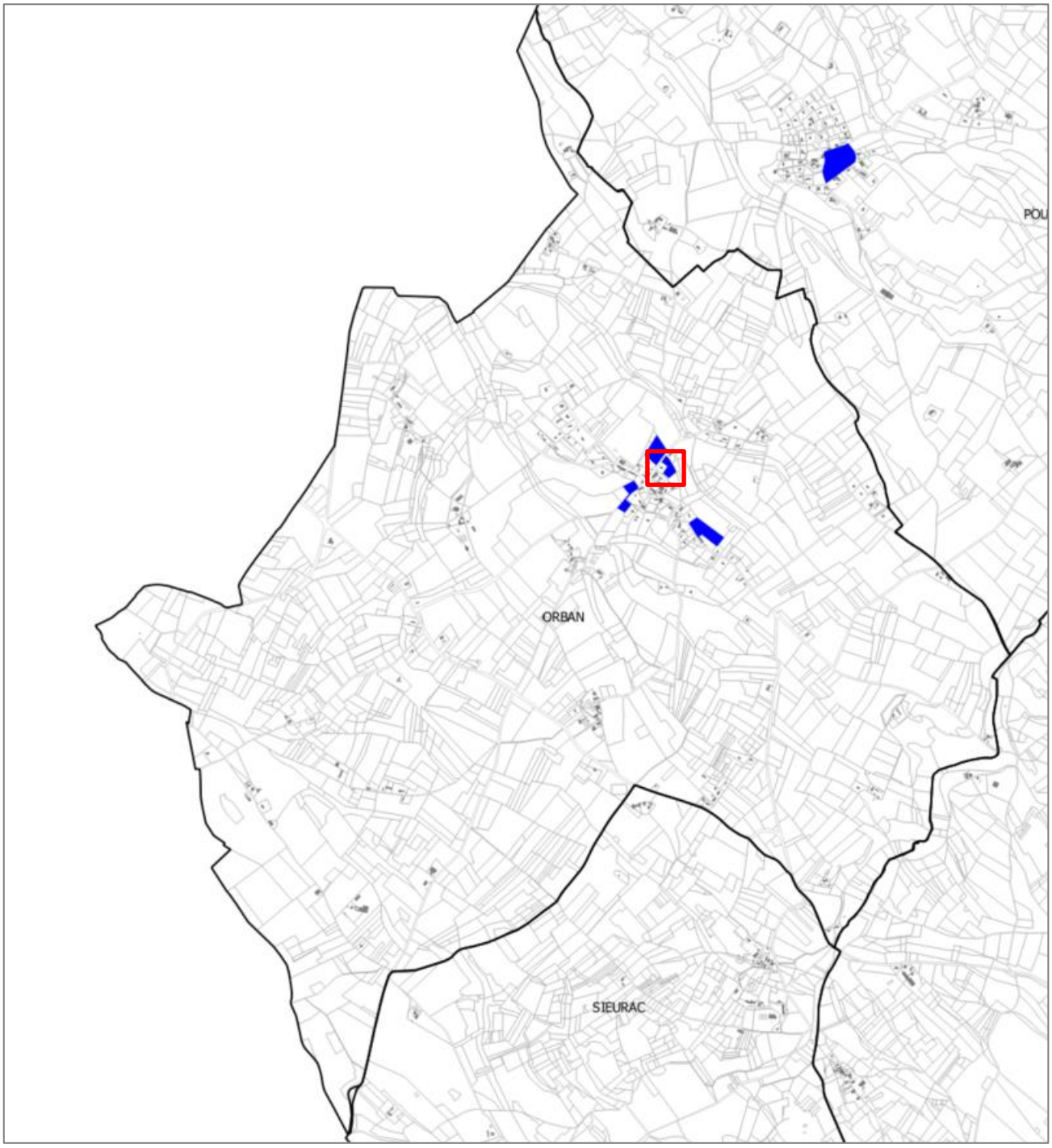
A. Localisation

L'OAP se situe dans le centre du village d'Orban.

L'OAP est constituée des parcelles **B0158 et B0159.**

Le terrain est en pente avec une déclivité avec un point haut au sud de l'OAP vers le nord, en contrebas.

La surface totale de l'OAP est de **3354 m²**.



B. Objectifs, philosophie du projet, programmation et justifications

Objectifs

La réalisation de cette OAP vise à conforter le cœur historique d'Orban et permettre à un espace situé dans un endroit stratégique d'être urbanisé.

Philosophie du projet

L'urbanisation de cet espace vient conforter le bourg d'Orban et ainsi reconnecter les habitations existantes, situées au nord de la zone.

Programmation

Le projet tel que présenté dans l'OAP devrait permettre la création de 2 nouveaux logements avec l'accueil de 5 habitants supplémentaires et une densité moyenne de 6 logements/hectare.

Justification

La localisation de cette parcelle n'altère pas l'activité agricole. En effet, l'espace concernée se situe entre le bourg ancien et des habitations.

L'urbanisation dans ce type d'espace permet également de limiter l'usage de la voiture particulière et favorise la pratique des mobilités douces. Une voie unique de desserte des deux habitations sera créée et le linéaire végétal sera préservée autant que possible.

Voirie : Pour la voie de desserte créée, les profils de voie n°1 ou 2 devront être aménagés.

OAP n° 23

ORBAN

Périmètre de l'OAP
Habitat individuel
Mutualiser les accès
Arbre remarquable ou linéaire végétal à conserver

0 25 50 m

OAP 24 : ORBAN

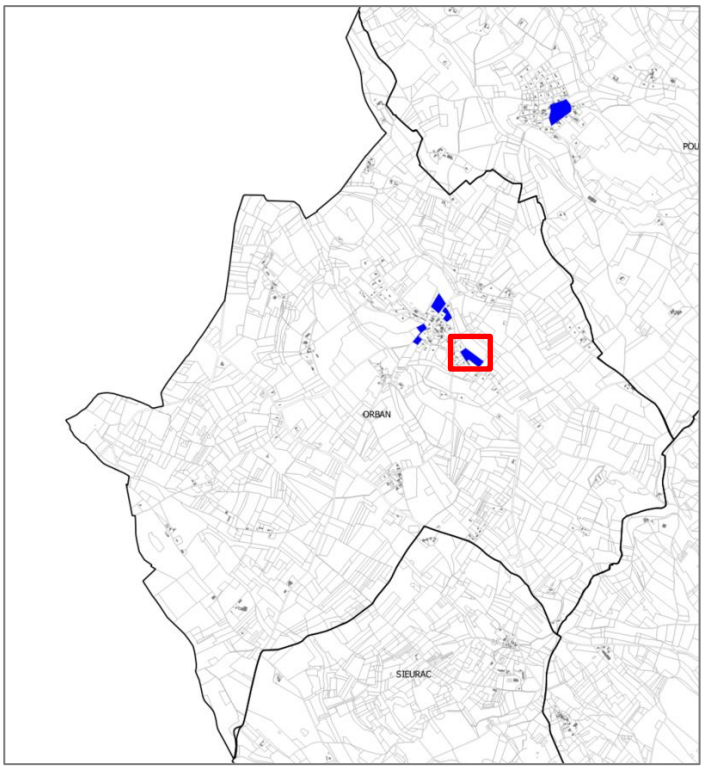
A. Localisation

L'OAP se situe sur la commune d'Orban.

L'OAP est constituée des parcelles **B0134 et B0326.** Toutes les parcelles de l'OAP sont identifiées au Registre Parcellaire Graphique de 2017, à la PAC.

Cette zone est relativement plane.

La surface totale de l'OAP est de **8618m²**.





B. Objectifs, philosophie du projet, programmation et justifications

Objectifs

L'objectif de cette OAP est de répondre au besoin en matière de logements de la commune d'Orban. La zone concernée se situe dans un espace d'ores-et-déjà urbanisé et vient ainsi combler en partie un espace de « dents creuses ».

Philosophie du projet

Le projet s'inscrit dans une volonté de conforter la trame urbaine existante et l'urbanisation présente dans la zone.

Programmation

Le projet tel que présenté dans l'OAP prévoit une densité brute de 8 logements/hectare. Cette densité permettrait la construction de 7 logements, soit l'accueil d'environ 15 nouveaux habitants.

Justification

La zone telle que définie vient ainsi combler un espace, qui peut être qualifié de « dents creuses ». Au travers de cette OAP, l'urbanisation de la zone est optimisée avec la création d'un bouclage pour permettre la desserte de plusieurs constructions.

L'OAP laisse la possibilité d'une extension de l'urbanisation via la voirie créée.

L'urbanisation prévoit également la végétalisation de la zone avec la création d'un linéaire végétal pour limiter les désagréments visuels que peut provoquer les nouvelles constructions.

Voirie : Pour la voie de desserte créée, le profil de voie n°2 devra être aménagé.

OAP n° 24

ORBAN

- Périmètre de l'OAP
- Habitat individuel
- Voie de desserte à sens unique à créer
- Prolongement possible de la voie
- Accès indicatifs aux constructions
- Linéaire végétal à créer
- Implantation de tout ou partie de la construction à 4m par rapport à l'emprise publique

0 25 50 m

OAP 25 : ORBAN

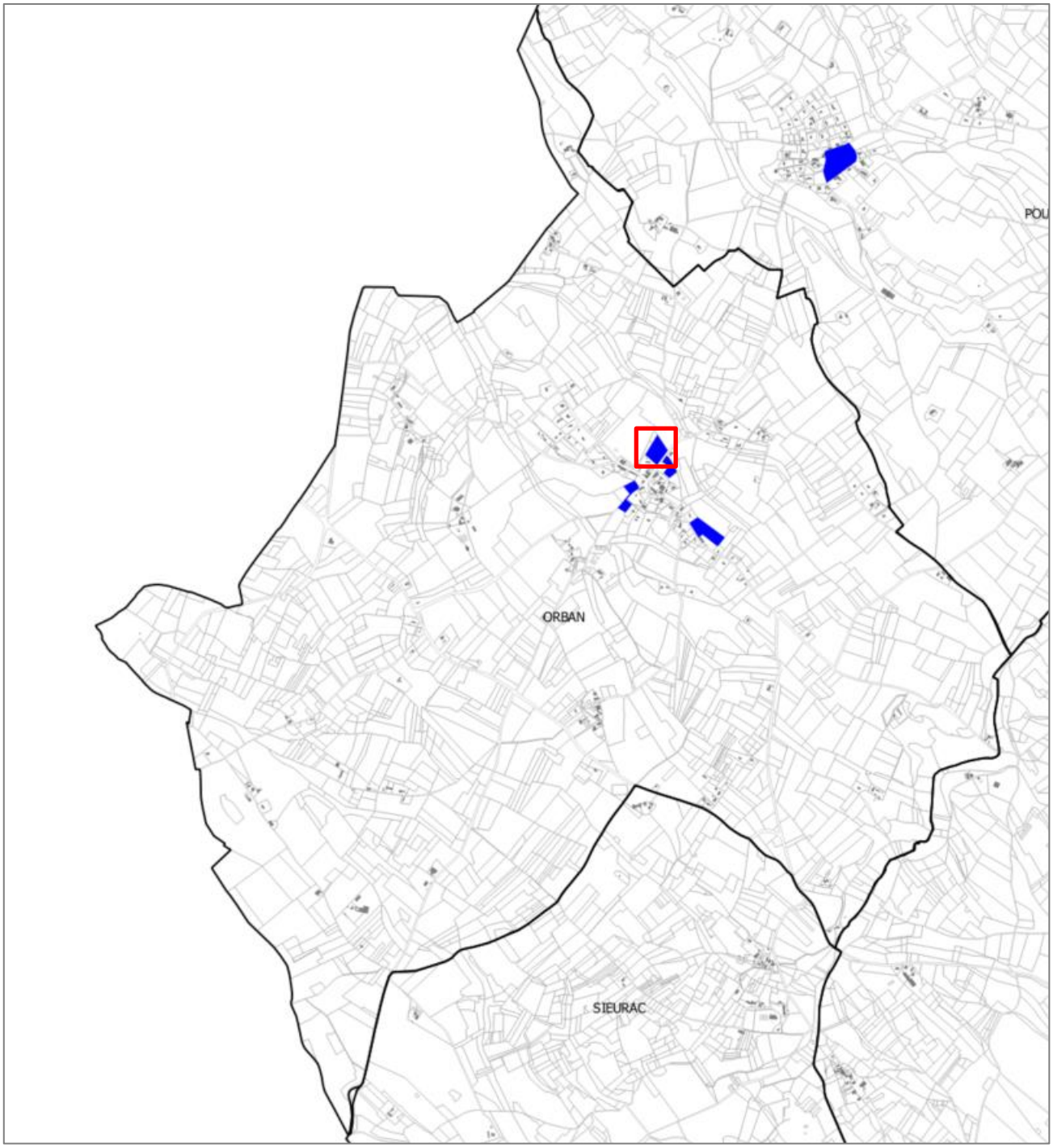
A. Localisation

L'OAP se situe au nord du centrer-bourg d'Orban.

L'OAP est constituée des parcelles **A0129 et A0290.** Toutes les parcelles de l'OAP sont identifiées au Registre Parcellaire Graphique de 2017, à la PAC.

Le terrain est en pente avec une déclivité avec un point haut au sud de l'OAP vers le nord, en contrebas.

La surface totale de l'OAP est de **6955m²**.



B. Objectifs, philosophie du projet, programmation et justifications

Objectifs

Cette OAP est vouée à la construction de nouveaux logements afin de répondre aux dynamiques démographiques du territoire. L'OAP se situe à proximité du centre d'Orban. La végétalisation envisagée sur la zone de l'OAP participe à l'intégration paysagère de l'urbanisation.

Philosophie du projet

Le projet vise à recentrer l'urbanisation autour du centre ancien d'Orban.

Programmation

La zone prévoit la création de 6 nouveaux logements pour une densité de 9 logements/hectare. Ce sont 15 nouveaux habitants qui pourraient arriver sur la commune.

Justification

La création d'habitation permet de recentrer l'urbanisation autour du village. La pratique des mobilités douces pourra ainsi être encouragée avec des distances relativement faibles entre les parcelles concernées par l'OAP et les lieux de vie de la commune.

La création d'une voirie au sein du périmètre de l'OAP permettra de limiter les accès depuis la voie existante. Par ailleurs, la voirie laisse la possibilité d'une extension de l'urbanisation dans le futur.

Voirie : Pour la voie de desserte créée, les profils de voie n°3,4 ou 5 devront être aménagés.

OAP n° 25


125
140
141
ORBAN
138
Périmètre de l'OAP
Habitat individuel
Retrait de 4m à conserver entre le périmètre de l'OAP et les limites parcellaires
Retrait de 10m à conserver entre la route et les limites parcellaires
Haie champêtre à planter
Voie de desserte à créer
Prolongement possible de la voie
85
87
88
79
84
83
126
82
128
129
299
160
158
519
467
520
137
136
296
300
159
161
572
159
161
162
292
293
297
158
131
153
503
603
0
25
50 m

OAP 26 : ORBAN

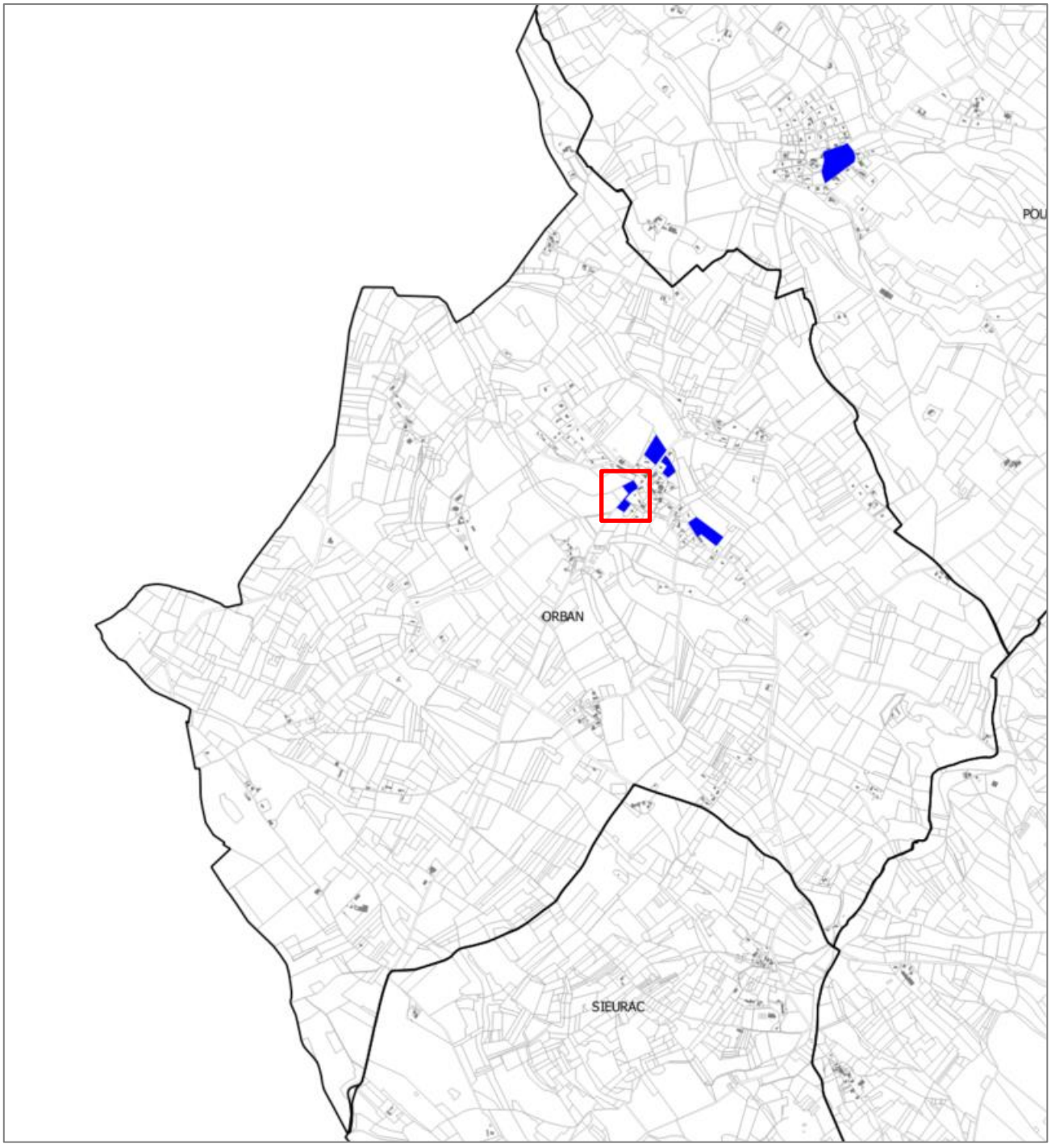
A. Localisation

L'OAP se situe au sud du village d'Orban.

L'OAP est constituée des parcelles **E0562 et C0025.** Les deux parcelles sont identifiées au Registre Parcellaire Graphique de 2017 à la PAC.

Le terrain est en pente avec une déclivité avec un point haut au nord de l'OAP vers le sud.

La surface totale de l'OAP est de **4529m²**.



B. Objectifs, philosophie du projet, programmation et justifications

Objectifs

Cette OAP vise à répondre au besoin en matière de logements sur le territoire intercommunal.

Philosophie du projet

Cette OAP vient conforter le bourg, avec une urbanisation mesurée, avec la nécessité d'une intégration paysagère des constructions, du fait de la topographie.

Programmation

Le projet prévoit la création de 4 nouvelles habitations avec l'accueil potentiel de 10 nouveaux habitants, pour une densité de 9 logements/ha.

Justification

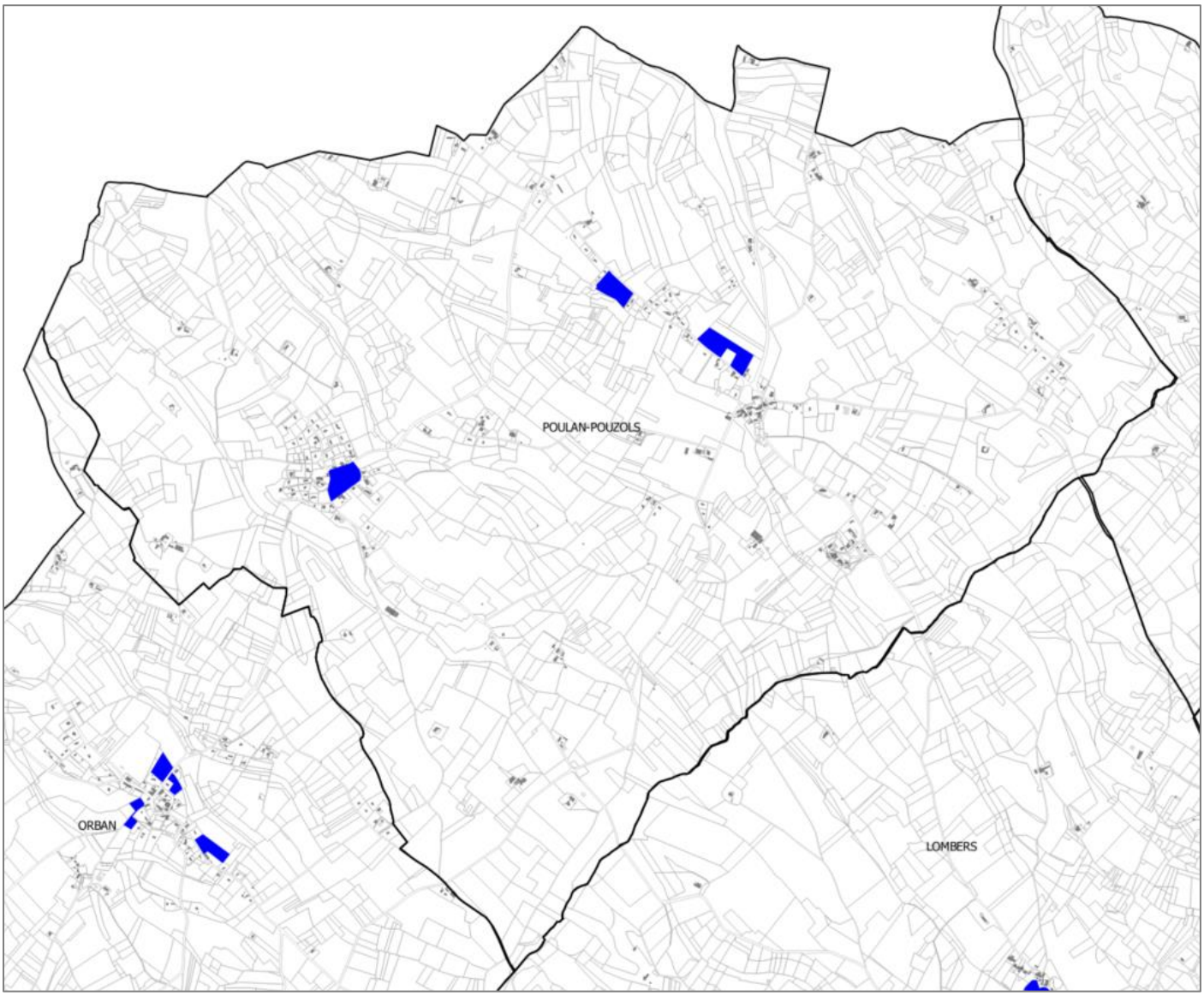
Le projet tient compte de la topographie du site. La végétalisation des limites de la zone participe à l'intégration paysagère du site. Une voie de desserte mutualisée est créée afin de limiter les multiples accès depuis la route mais aussi afin de s'adapter au terrain naturel de la commune.

OAP n° 26

ORBAN



LES OAP DE POULAN POUZOLS



OAP 27 : POULAN-POUZOLS

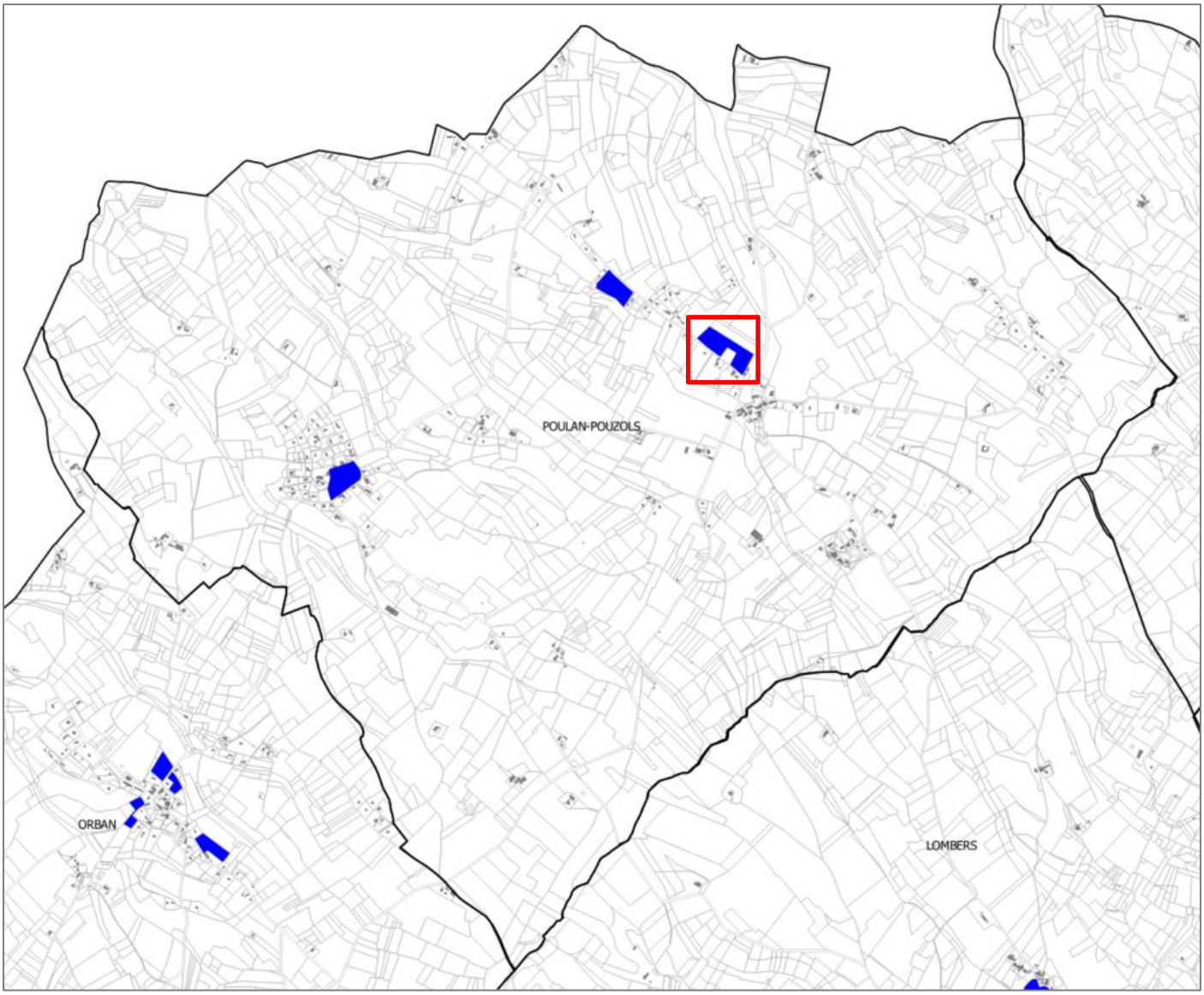
A. Localisation

L'OAP se situe à Poulan, au nord-ouest du bourg.

L'OAP est constituée des parcelles **B0634, B0633, B0632 et B0044.** L'ensemble des parcelles sont identifiées au Registre Parcellaire Graphique de 2017 à la PAC, excepté la parcelle B0044.

Le terrain est plat à proximité de la route et connait une déclivité vers la limite nord.

La surface totale de l'OAP est d'environ **2ha**.



B. Objectifs, philosophie du projet, programmation et justifications

Objectifs

L'urbanisation de cette zone répond au besoin en matière de logements sur la CCCT.

Philosophie du projet

Le projet se situe à proximité du centre ancien de la commune, en continuité directe avec le bourg existant de Poulan. Cette urbanisation vient ainsi connecter le bourg et les extensions urbaines à l'ouest du centre ancien.

Programmation

Sur la zone, 22 nouveaux logements sont prévus avec l'accueil potentiel de 50 habitants supplémentaires. La densité appliquée est de 11 logements/ha.

Justification

Les multiples propriétaires influencent le schéma de l'OAP proposé. En effet, deux nouvelles voies en impasse seront créées permettant de desservir un ensemble de constructions. La voie de desserte existante pour l'habitation permettra de desservir les autres habitations à proximité.

Voirie : Pour la voie de desserte créée, les profils de voie n°3, 4 ou 5 devront être aménagés.

OAP n° 27

POULAN POUZOLS

- Périmètre de l'OAP
- Habitat individuel
- Implantation de tout ou partie de la construction à 4m par rapport à la limite parcellaire
- Voie de desserte partagée à créer
- Voie existante à mutualiser pour les futures constructions
- Alignement obligatoire des façade entre elles et retrait de 12m par rapport à la D27
- Accès indicatifs aux constructions
- Linéaire végétal et arbre remarquable à conserver

0 25 50 m

OAP 28 : POULAN POUZOLS

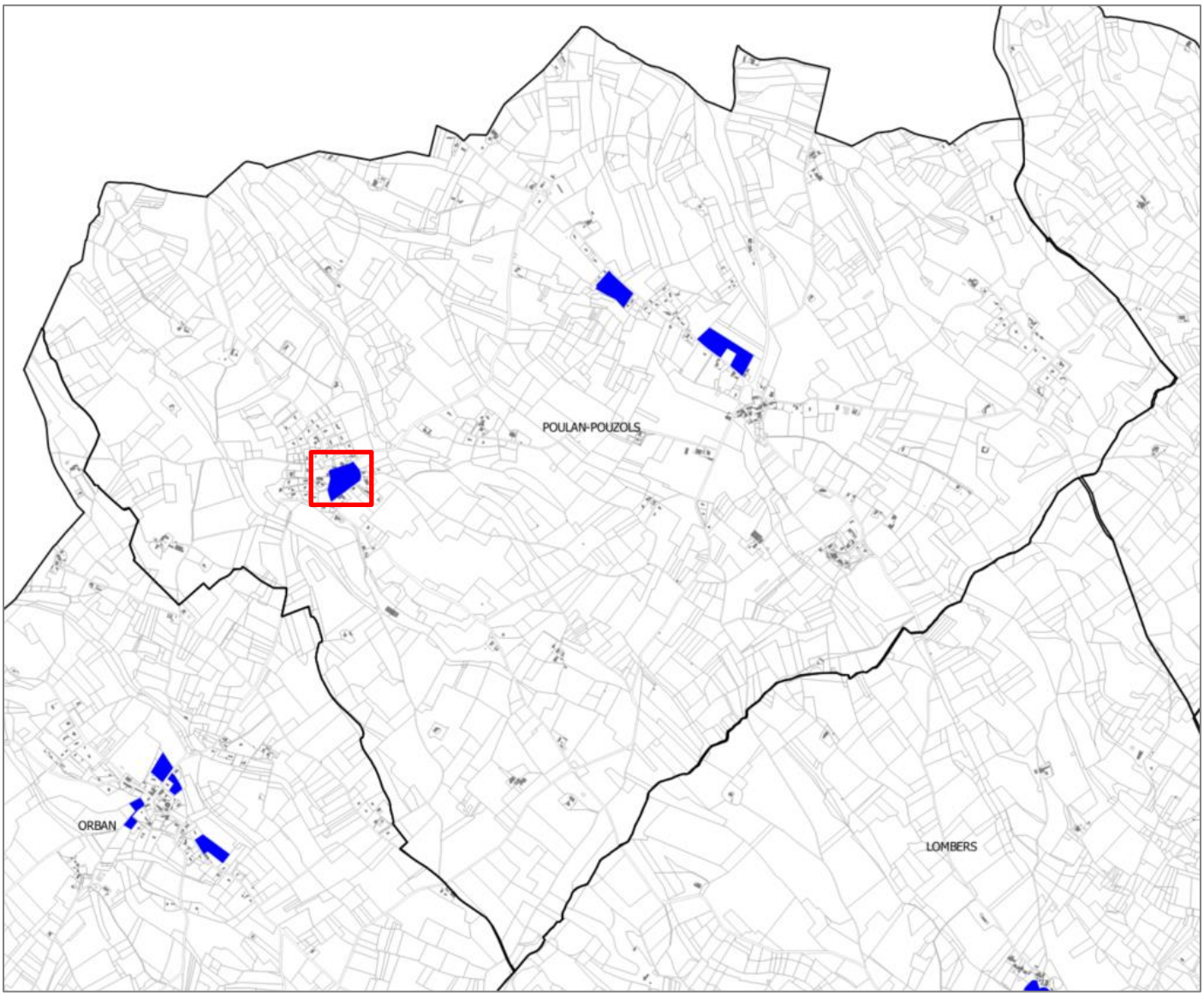
A. Localisation

L'OAP se situe au village de Pouzols.

L'OAP est constituée des parcelles **D0432, D0135, D0434, D0433, D0137 et D0431.** L'ensemble des parcelles sont identifiées au Registre Parcellaire Graphique de 2017 à la PAC.

Le terrain connait une légère déclivité de l'ouest vers l'est de la zone.

La surface totale de l'OAP est de **1,6 ha**.



B. Objectifs, philosophie du projet, programmation et justifications

Objectifs

L'urbanisation de cette zone vient conforter le hameau de Pouzols, avec la création de nouvelles habitations dans cet espace.

Philosophie du projet

Cette urbanisation s'inscrit dans une volonté de comblement d'un espace aujourd'hui non urbanisé dans le centre du hameau, qui peut être considéré comme un large espace interstitiel. L'urbanisation de cet espace vient donc densifier la trame bâtie, en limitant les extensions urbaines linéaire notamment.

L'OAP sur la zone s'adapte aux éléments existants à proximité, notamment un bâtiment agricole (au sud-est de la zone) et l'église.

Programmation

Sur la zone, 10 nouvelles constructions seront créées pour une densité nette de 9 logements/ha et permettant d'accueillir une vingtaine d'habitants supplémentaires. Seul une habitation sera desservie par la RD023. Une voie à double sens sera créée afin de desservir l'ensemble des constructions.

Justification

L'urbanisation de cette zone vient donc combler un espace interstitiel, au sein de la trame urbaine existante. Bien que cette zone soit identifiée à la PAC, l'activité agricole était d'ores-et-déjà contrainte par la présence d'habitations tout autour.

L'OAP prévoit la mise en place d'une bande tampon à proximité de l'activité agricole afin de limiter les nuisances de l'activité sur l'habitation et inversement. Par ailleurs, plusieurs autres espaces ne seront pas urbanisés afin de conserver des espaces végétalisés à des fins paysagères.

Un espace public sera également mis en place à proximité de l'église afin de conforter cet espace central au cœur du hameau et de créer un lieu de vie pour l'ensemble des habitants. Cet espace public a également une vocation paysagère, permettant ainsi de préserver la visibilité de l'église.

L'aménagement de la voie de desserte interne permettra de créer un bouclage avec une sécurisation du carrefour à l'est de la zone. Cette voie permettra également de mieux répartir les flux de véhicules dans le bourg, en offrant une nouvelle voie en parallèle des deux existantes.

Voirie : Pour la voie de desserte créée, le profil de voie n°3 ou 4 devra être aménagé.

OAP n° 28

POULAN-POUZOLS

- Périmètre de l'OAP
- Habitat individuel
- Espace public à créer
- Arbres à conserver
- Voie interne à double sens à créer
- Accès indicatifs aux constructions à créer
- Carrefour à aménager
- Elargissement de la voie (1m de profondeur)
- Recul de 5m à observer par rapport à la route en lien avec l'activité agricole
- Maintenir une bande plantée de 5m pour préserver la haie
- Implantation de tout ou partie des constructions à 5m par rapport à l'emprise publique
- Implantation de tout ou partie des constructions à 10m par rapport à l'emprise publique

0 25 50 m

OAP 29 : POULAN POUZOLS

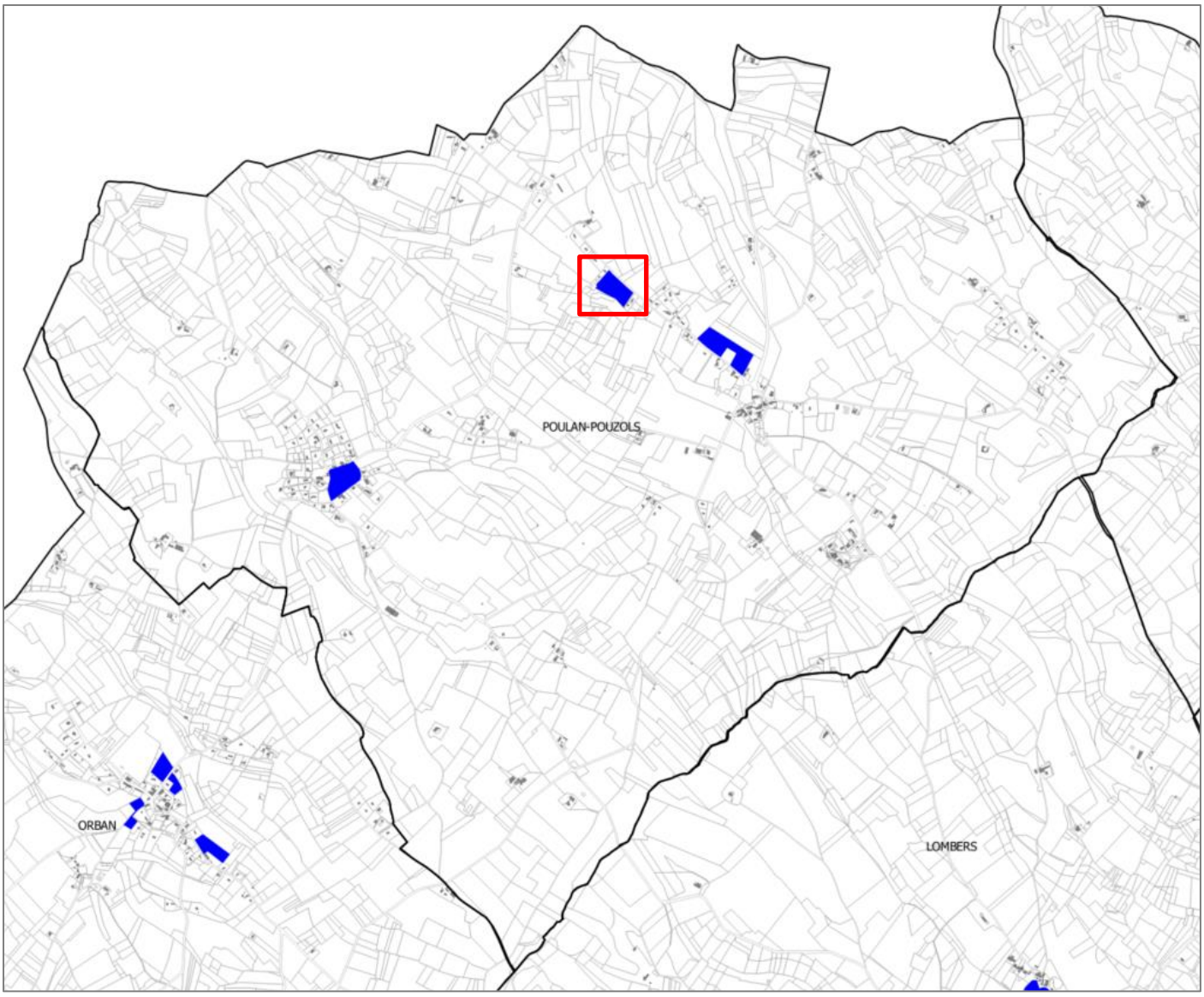
A. Localisation

L'OAP se situe à l'ouest du village de Poulan, le long de la RD27.

L'OAP est constituée des parcelles **B0092, B0093, B0665, B0666 et B0667.** Les parcelles **B0093, B0665, B0666 et B0667** sont identifiées au Registre Parcellaire Graphique de 2017 à la PAC.

Le terrain est plat.

La surface totale de l'OAP est de **1,3ha.**



B. Objectifs, philosophie du projet, programmation et justifications

Objectifs

L'urbanisation dans cette zone vise à reconnecter les espaces urbanisés entre eux : le centre ancien de Poulan avec ses extensions et le linéaire d'habitations existantes à proximité. La création de logements dans cette zone permettra de répondre aux besoins en matière de logements de la CCCT.

Philosophie du projet

Le projet vient conforter l'urbanisation existante à proximité. La forme urbaine proposée est plus dense que les espaces existants à proximité.

Programmation

Sur la zone, 14 nouvelles constructions seront créées, avec une densité de 11 logements/ha. Une trentaine d'habitants supplémentaires pourront être accueillis.

Justification

Dans cette OAP un bouclage sera créé sur la zone afin de limiter les multiples accès et sécuriser la circulation. La zone telle qu'envisageait dans l'OAP n'altère pas l'activité agricole à proximité avec le maintien d'un accès au champ.

Voirie : Pour la voie de desserte créée, les profils de voie n°2, 3, 4 ou 5 devront être aménagés.

OAP n° 29

POULAN POUZOLS

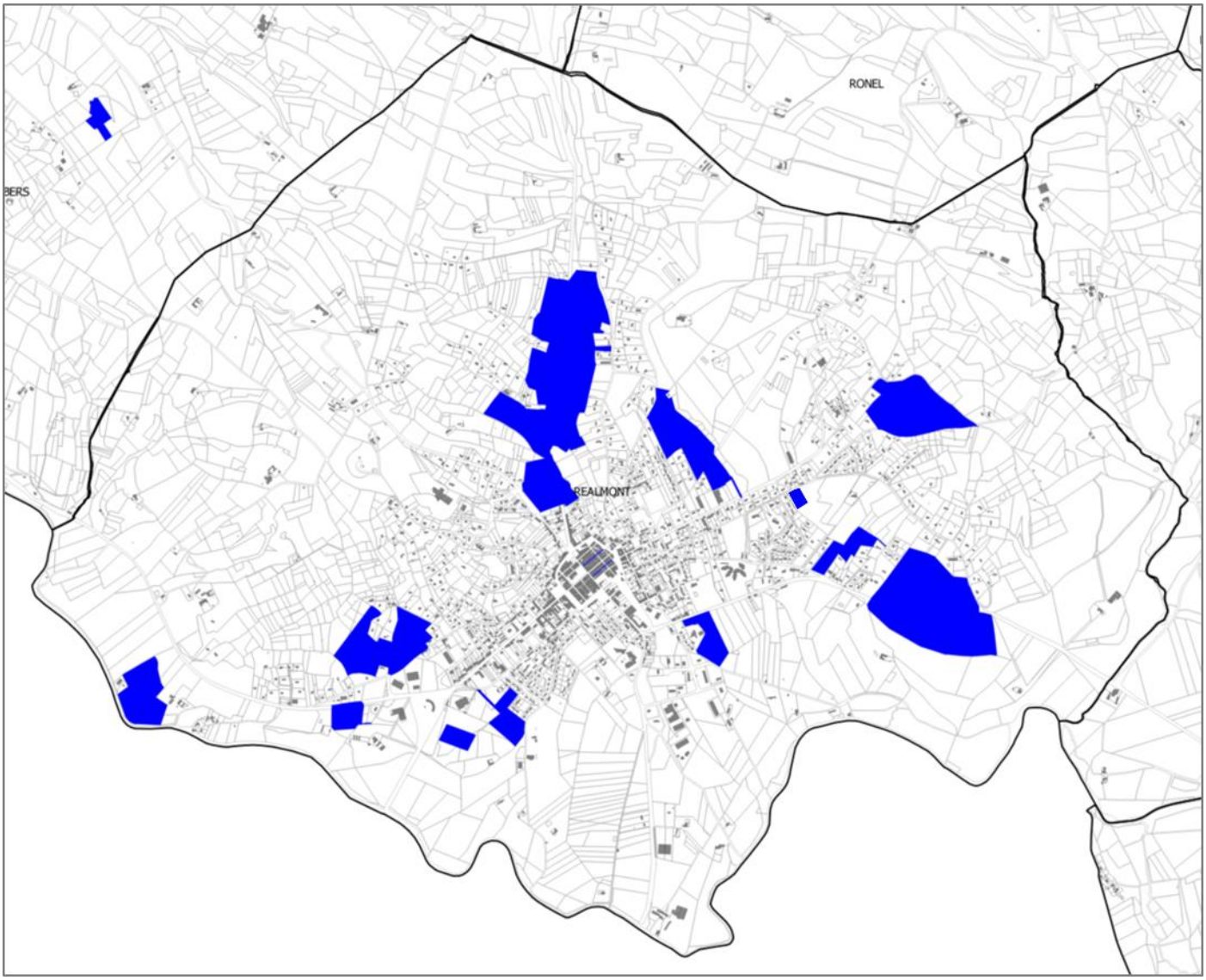
- Périmètre de l'OAP
- Habitat individuel
- Linéaire végétal à préserver
- Voie de desserte à créer
- Implantation de tout ou partie des construction à 5m par rapport à l'emprise publique
- Préserver un accès au champs
- Accès indicatif aux parcelles

0 25 50 m

LES OAP DE REALMONT

Les OAP définies sur la commune sont :

- A vocation agricole de loisirs,
- A vocation naturelle de loisirs,
- A vocation d'habitat,
- A vocation d'activités.



OAP 30 : REALMONT

A. Localisation

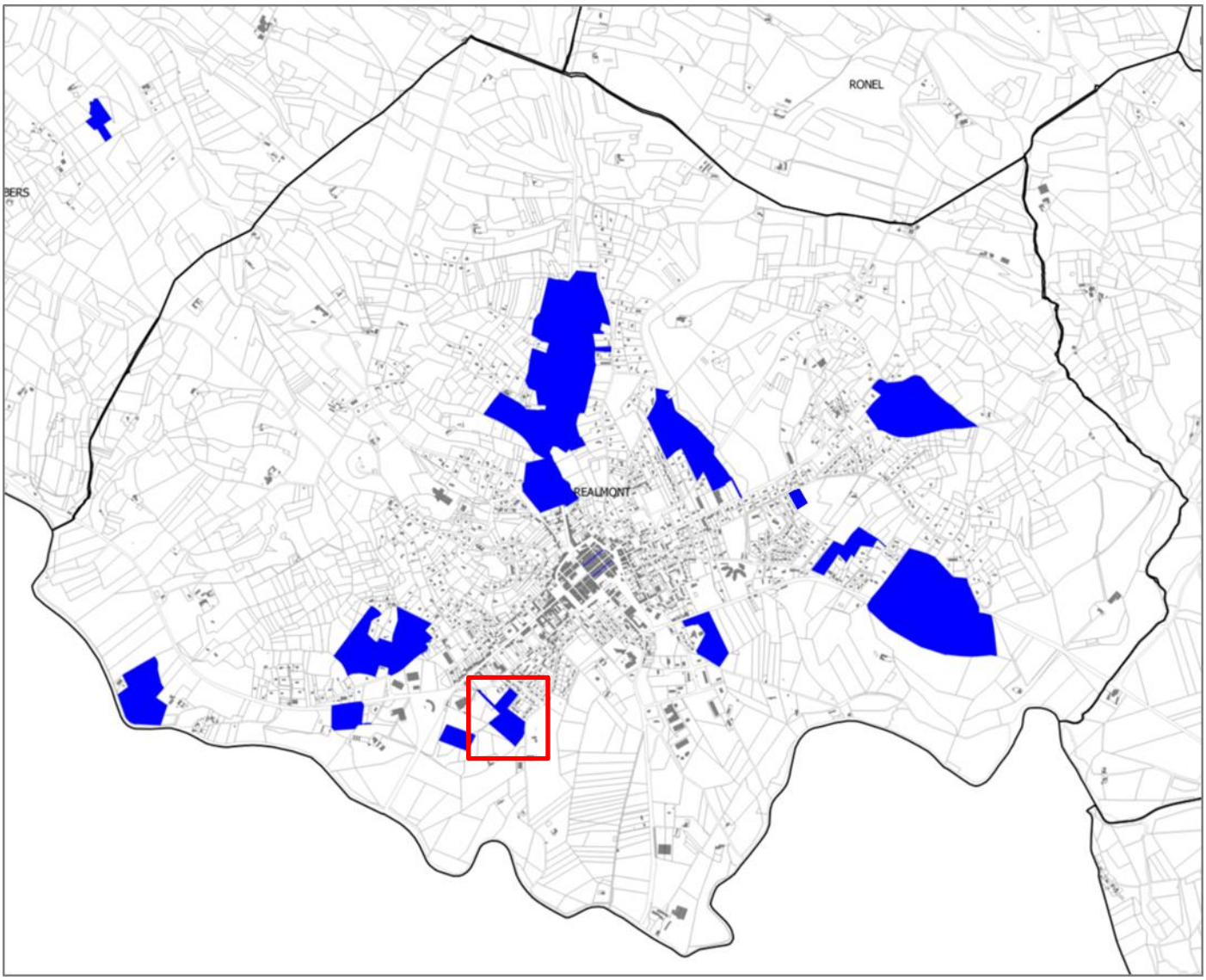
L'OAP se situe au sud-ouest de Réalmont, à proximité de la zone d'activités et de la zone d'équipements (avec le stade).

L'OAP est constituée des parcelles **D0354, D0002, E1259, D0200, D0004, D0005, D0006, D0003, D0007 et D0125**.

L'ensemble des parcelles sont identifiées au Registre Parcellaire Graphique de 2017 à la PAC.

Le terrain est plat.

La surface totale de l'OAP est de **2,4ha.**



B. Objectifs, philosophie du projet, programmation et justifications

Objectifs

Cet espace défini à proximité de la zone d'activité et en continuité du bourg existant permet de conforter la trame urbaine et de combler des espaces interstitiels sans réelle vocation.

Philosophie du projet

L'urbanisation de cette zone s'inscrit dans la continuité de l'urbanisation passée de la commune.

Programmation

Sur la zone, 34 nouvelles constructions sont envisagées avec une densité moyenne de 14 logements/ha.

Justification

L'OAP définie sur cette zone est établie en continuité de la voirie existante. La forme urbaine proposée permet de répondre à un besoin de logements de plus petites tailles avec la création de collectif. La proximité avec la zone d'équipements est un facteur qui peut permettre d'impulser la pratique des mobilités douces sur la commune. Enfin, la zone se situe également à proximité du centre ancien de Réalmont.

La gestion des eaux pluviales sera faite sur la zone.

Voirie : Pour la voie de desserte structurante, le profil de voie n°5 devra être aménagé. Pour la voie de desserte secondaire, les profils de voie n°2, 3 ou 4 devront être aménagés.

OAP n° 30

REALMONT

- Périmètre de l'OAP
- Habitat individuel
- Habitat collectif
- Espace de gestion des eaux pluviales
- Implantation de tout ou partie des constructions à 10m par rapport à l'emprise publique
- Implantation de tout ou partie des constructions à 5m par rapport à l'emprise publique
- Linéaire végétal à créer
- Voie de desserte structurante à créer
- Voie de desserte secondaire à créer

0 25 50 m

OAP 31 : REALMONT

A. Localisation

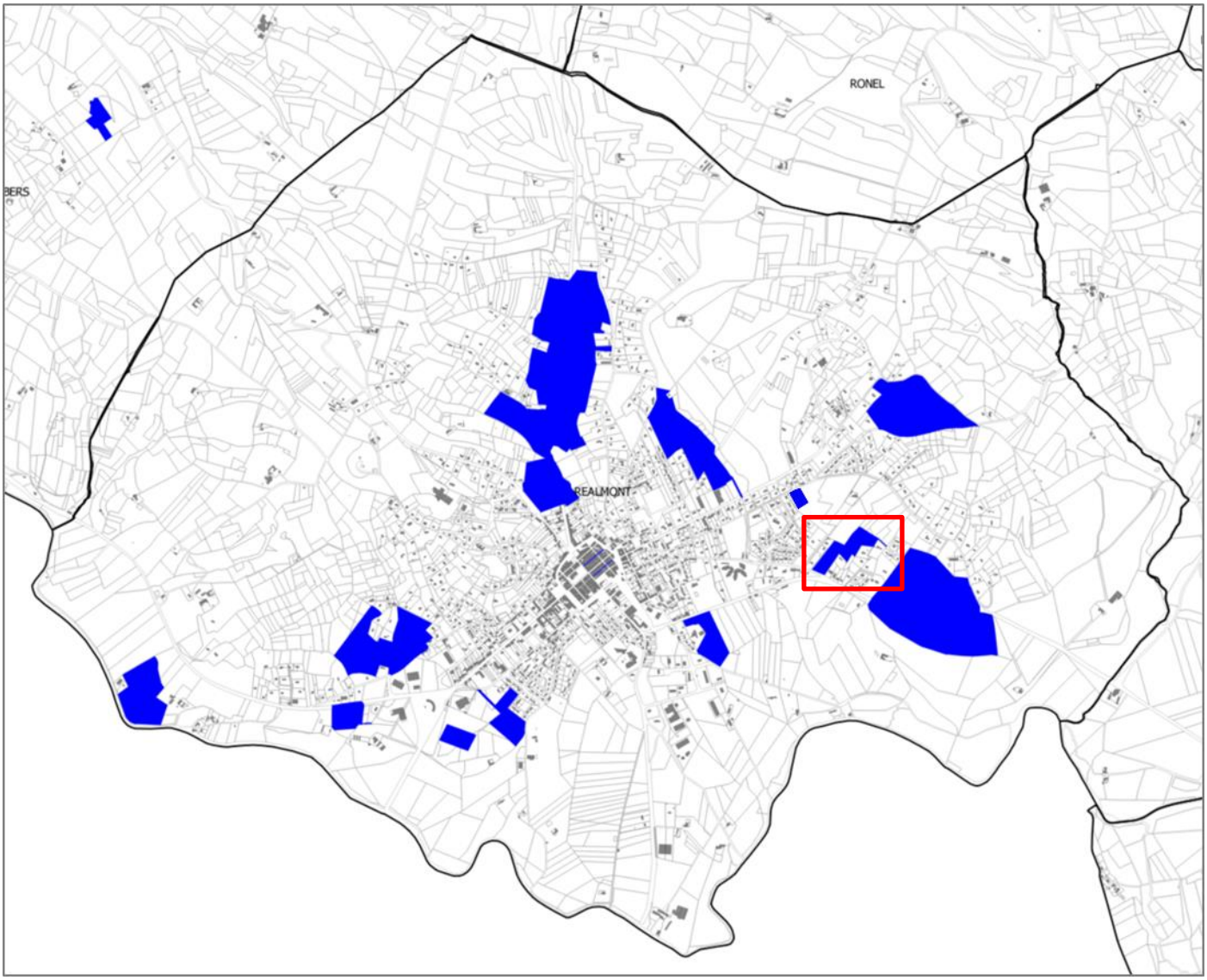
L'OAP se situe à l'est du centre-bourg de Réalmont.

L'OAP est constituée des parcelles **C0401, C0409, C0410, C0411, C0412, C0686, C0687** et les parcelles **C0397, C0395, C0394 C0393, C0391, C0392 et C638.**

Seule la parcelle C0394 est identifiée au Registre Parcellaire Graphique de 2017 à la PAC.

Le terrain est plat.

La surface totale de l'OAP est de **2,4ha.**



B. Objectifs, philosophie du projet, programmation et justifications

Objectifs

Cette zone répond à un besoin en matière de logements sur la commune Réalmont et sur l'intercommunalité.

Philosophie du projet

Le projet s'inscrit dans un souhait de créer du logement sur la commune, en offrant une mixité en matière d'habitat (individuel et collectif). L'aménagement de l'espace collectif permettra de créer dans un même temps un espace public sur la zone.

Programmation

Sur la zone, environ 37 nouveaux logements pourront être créés, répartis selon les densités suivantes :

- Logement collectif : 13 logements avec une densité de 40log/ha
- Logement individuel : 24 logements avec une densité de 12log/ha.

La densité moyenne de la zone est de 17log/ha.

Justification

L'OAP telle que prévue sur la zone vient amorcer l'urbanisation future de cet espace, avec notamment la mise en place d'un calibrage des voies appropriées pour supporter un flux de véhicules à terme plus important.

L'urbanisation de cette zone se fera en prenant en compte la gestion des eaux pluviales, le linéaire d'espaces verts et la création de nouveaux linéaires végétal qui peuvent avoir un intérêt paysager et masquer l'urbanisation.

Voirie : Pour la voie de desserte structurante, le profil de voie n°5 devra être aménagé. Pour la voie de desserte secondaire, les profils de voie n°2 ou 3 devront être aménagés.

OAP n° 31

REALMONT

- Périmètre de l'OAP
- Habitat
- Voie structurante à créer
- Prolongement possible de la voie
- Accès
- Implantation de tout ou partie des constructions à 5m par rapport à l'emprise publique
- Accès indicatifs aux constructions
- Espace de gestion des eaux pluviales
- Linéaire végétal à créer

0 25 50 m

OAP 32 : REALMONT

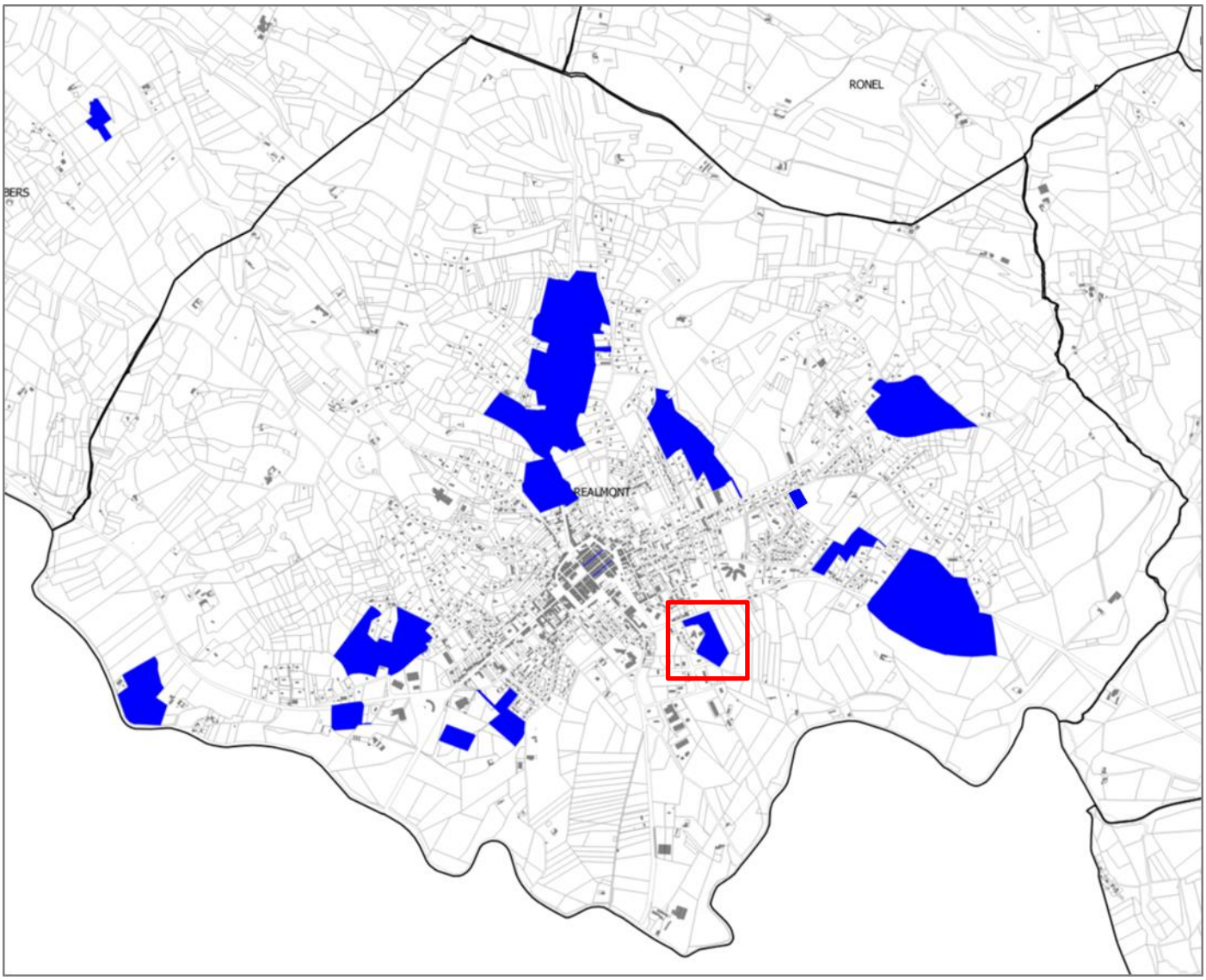
A. Localisation

L'OAP se situe au sud de Réalmont, le long de la D86.

L'OAP est constituée des parcelles **C1518, C0542 et C0543.** L'ensemble des parcelles sont identifiées au Registre Parcellaire Graphique de 2017 à la PAC.

Le terrain est plat.

La surface totale de l'OAP est de **2,4ha.**



B. Objectifs, philosophie du projet, programmation et justifications

Objectifs

Cette OAP répond à un besoin en matière de logements sur la commune de Réalmont, de tailles différentes afin de répondre aux besoins de la population intercommunale.

Philosophie du projet

Ce projet permettra de développer une mixité en matière d'habitat (habitat individuel, mitoyen et collectif), tout en préservant autant que possible l'entrée de ville sur la commune de Réalmont.

Programmation

Cette OAP prévoit la construction de 37 nouveaux logements avec une densité de 15 logements/ha.

Justification

Cette OAP s'inscrit dans une volonté de créer de la mixité sociale sur l'intercommunalité et répondre aux besoins des habitants.

Lors de l'entrée sur le territoire par l'est de la commune, depuis la commune de St Lieux Lafenasse, le périmètre de l'OAP sera l'un des premiers éléments visibles au sud de la voie. L'intégration paysagère de la zone est donc importante et l'OAP prévoit la création d'un linéaire de végétation afin de constituer un masque paysager et une bande tampon entre la zone urbanisée et l'espace agricole.

Afin de sécuriser les accès, une voie à sens unique sera aménagé depuis la route départementale au nord.

Voirie : Pour la voie de desserte créée à sens unique, le profil de voie n°1 devra être aménagé. Pour la voie de desserte à double sens, les profils de voie n°3, 4 ou 5 devront être aménagés.

OAP n° 32

REALMONT

- Périmètre de l'OAP
- Habitat individuel
- Habitat mitoyen
- Habitat collectif avec des espaces verts
- Espaces végétalisés
- Voie de desserte à créer à double sens
- Voie de desserte à créer à sens unique
- Voie de desserte support d'un espace commun
- Accès à sécuriser
- Plantations
- Accès indicatif aux constructions
- Implantation de tout ou partie de la construction à 5m par rapport à l'emprise publique
- Implantation de tout ou partie de la construction à 10m par rapport à l'emprise publique
- Espace de gestion des eaux pluviales

0 25 50 m

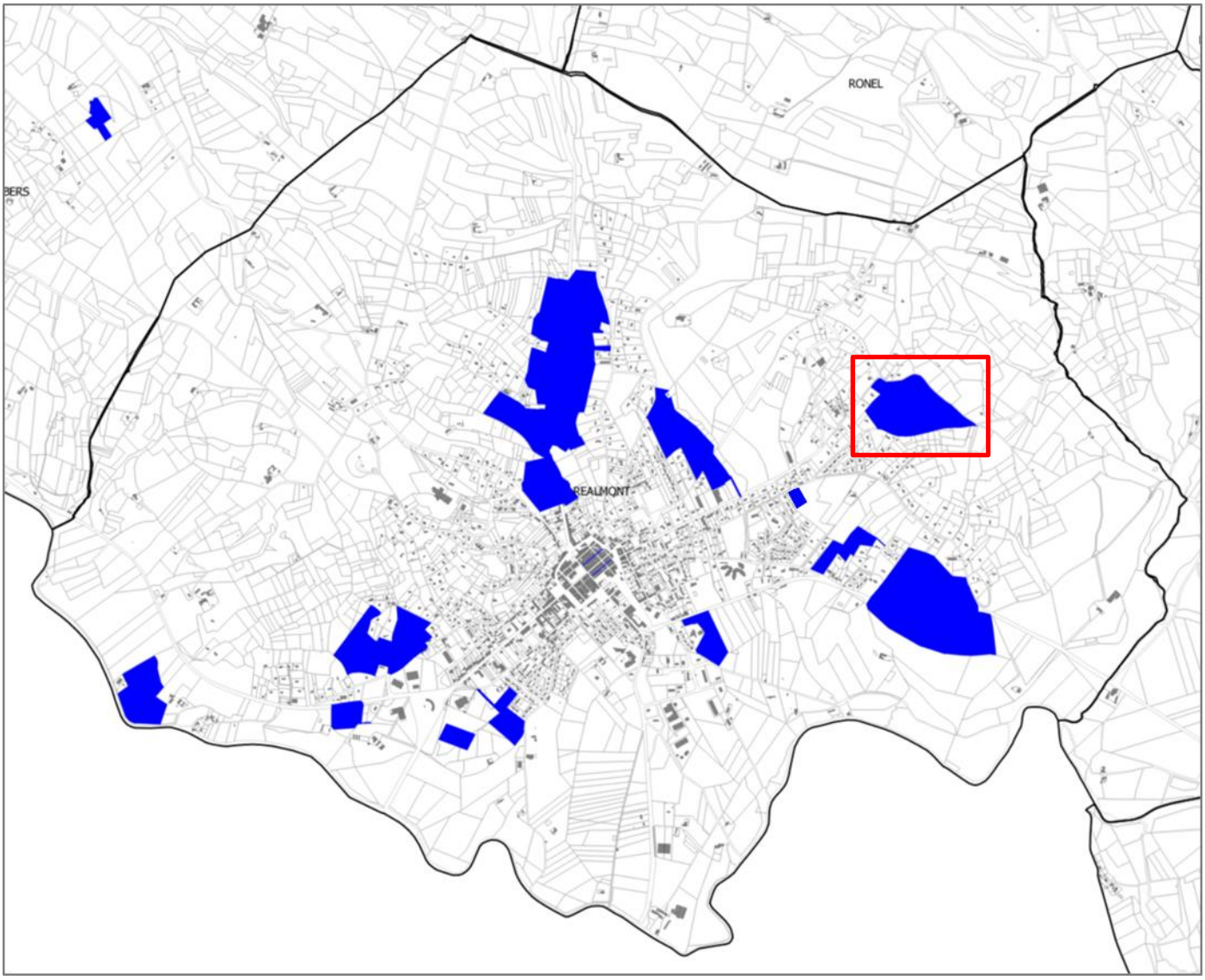
OAP 33 : REALMONT

A. Localisation

Cette OAP se situe au nord-est de Réalmont. Cette OAP est définie pour de la densification. En effet, l'urbanisation c'est fait au « coup par coup » et des espaces non construits y sont présents. Les réseaux sont présents dans la zone et justifie donc de son urbanisation/densification.

Seule une parcelle (**C0061**) est aujourd'hui identifiée au Registre Parcellaire Graphique de 2017, à la PAC.

La surface globale de la zone est de **9,3ha**.



B. Objectifs, philosophie du projet, programmation et justifications

Objectifs

L'urbanisation de ce secteur s'inscrit dans un souhait de restructuration de la trame urbaine et de densification du secteur.

Philosophie du projet

L'élaboration d'une OAP pour la densification de ce secteur permet de structurer la création des accès aux nouvelles habitations et de limiter les espaces enclavées.

Programmation

L'OAP prévoit la création de 15 nouveaux logements, en densification.

Justification

La densification de ce secteur s'inscrit dans la planification des accès aux constructions, en précisant si l'accès se fait par une voie existante ou bien par la création d'une desserte commune. Par ailleurs, la mise en place d'une OAP permet la prise en considération de l'ensemble des parcelles non construites de la zone et permet de limiter les espaces enclavés.

Voirie : Pour la voie de desserte créée, les profils de voie n°2 ou 4 devront être aménagés.

OAP n° 33

REALMONT

- Périmètre de l'OAP
- Habitat individuel
- Linéaire végétal à préserver
- Voie de desserte à créer
- Accès indicatif aux parcelles
- Possibilité de créer une voie de desserte interne

0 25 50 m

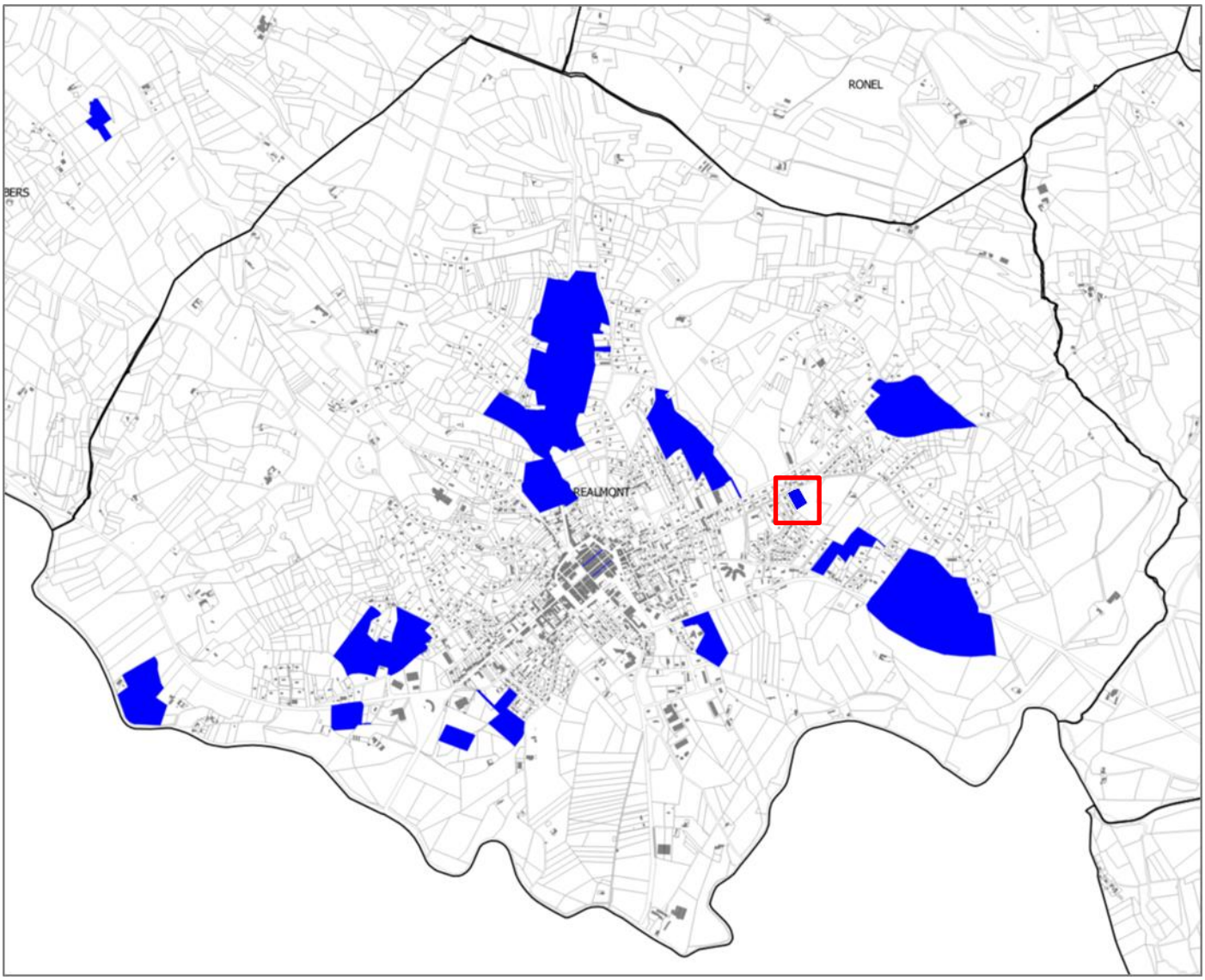
OAP 34 : REALMONT

A. Localisation

Cette OAP se situe à l'est du centre de Réalmont et permet d'initier le développement d'un espace vierge d'urbanisation au cœur de la trame urbaine de Réalmont.

Le projet est développé sur une partie de la parcelle OC 942. Cette dernière n'est pas identifiée au Registre Parcellaire Graphique de 2017.

La surface du secteur concerné par l'OAP est de **6888 m²**.



B. Objectifs, philosophie du projet, programmation et justifications

Objectifs

L'urbanisation de ce secteur s'inscrit dans la continuité de la trame urbaine de Réalmont, dans un secteur prévu dans le document d'urbanisme antérieur.

Philosophie du projet

Ce projet amorce le développement urbain d'un large espace interstitiel au cœur de la trame urbaine de Réalmont. Si les espaces environnants ne sont pas ouverts à l'urbanisation, ce projet doit permettre d'être confortés dans les années à venir. Il convient donc pour cela d'anticiper des connexions futures.

Programmation

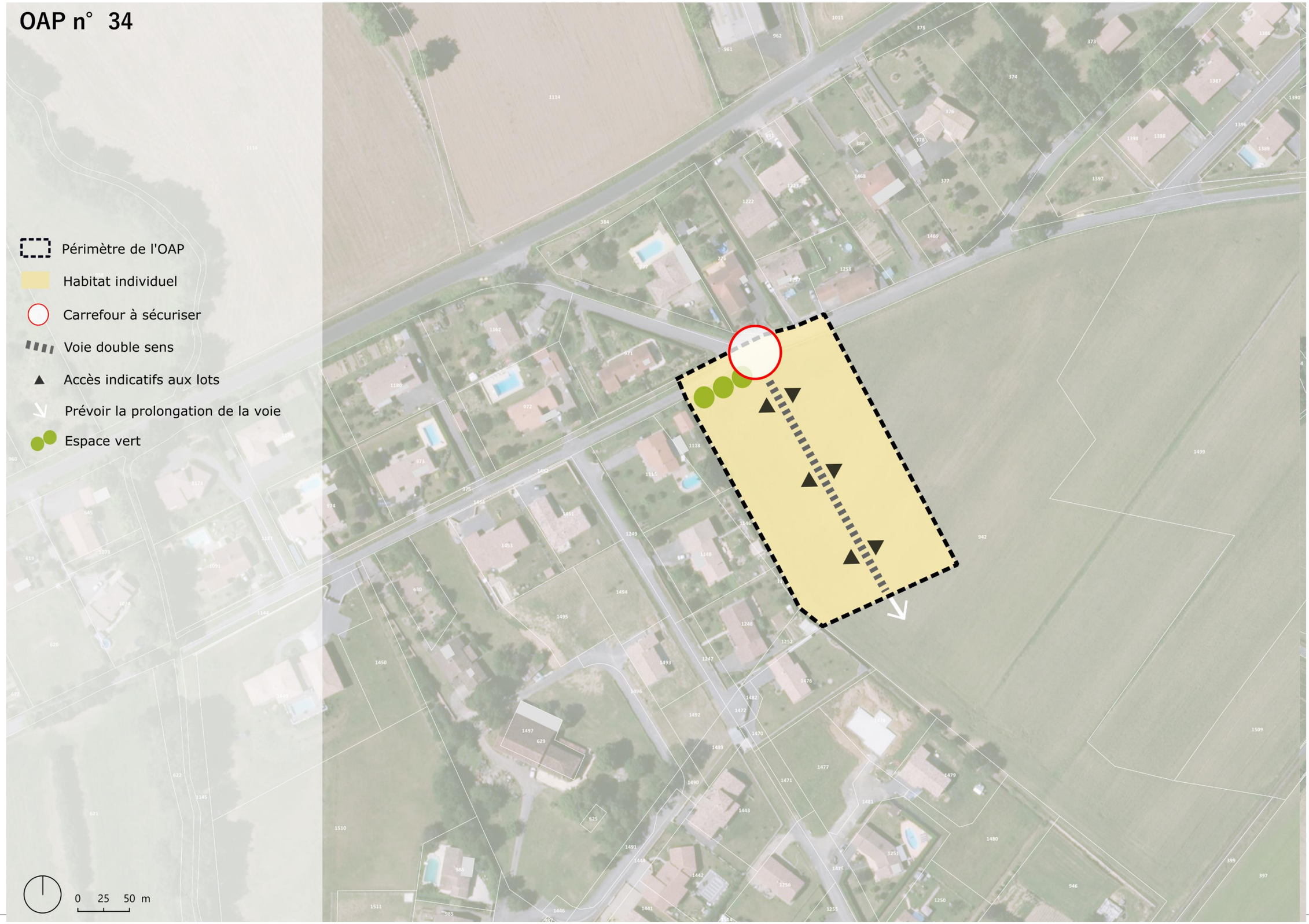
L'OAP prévoit la création de 6 nouveaux logements pour une densité brute de 10 logements par hectare.

Justification

Ce projet intervient après une demande lors de l'enquête publique et une recommandation de la commission d'enquête. Il concrétise plusieurs années de réflexions autour d'un large espace interstitiel au cœur de la trame urbaine de Réalmont.

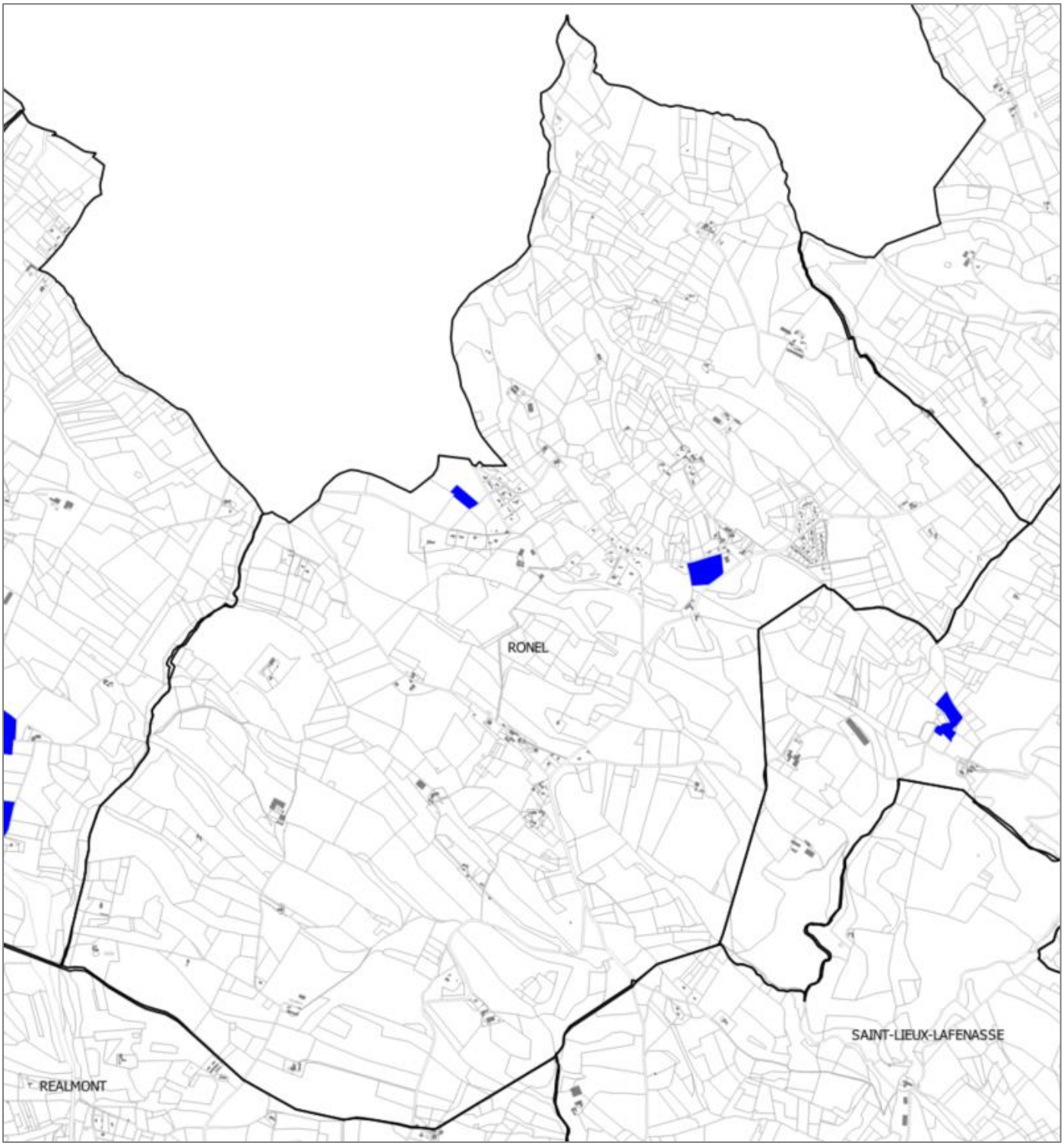
Voirie : Pour la voie de desserte créée, les profils de voie n°3 ou 5 devront être aménagés.

OAP n° 34


Périmètre de l'OAP
Habitat individuel
Carrefour à sécuriser
Voie double sens
Accès indicatifs aux lots
Prévoir la prolongation de la voie
Espace vert
0 25 50 m

L'OAP DE RONEL – TERRE DE BANCALIE

Sur la commune de Ronel, deux OAP sont présentes avec des vocations différentes : habitat et activités économiques.



OAP 35 : RONEL – TERRE DE BANCALIE

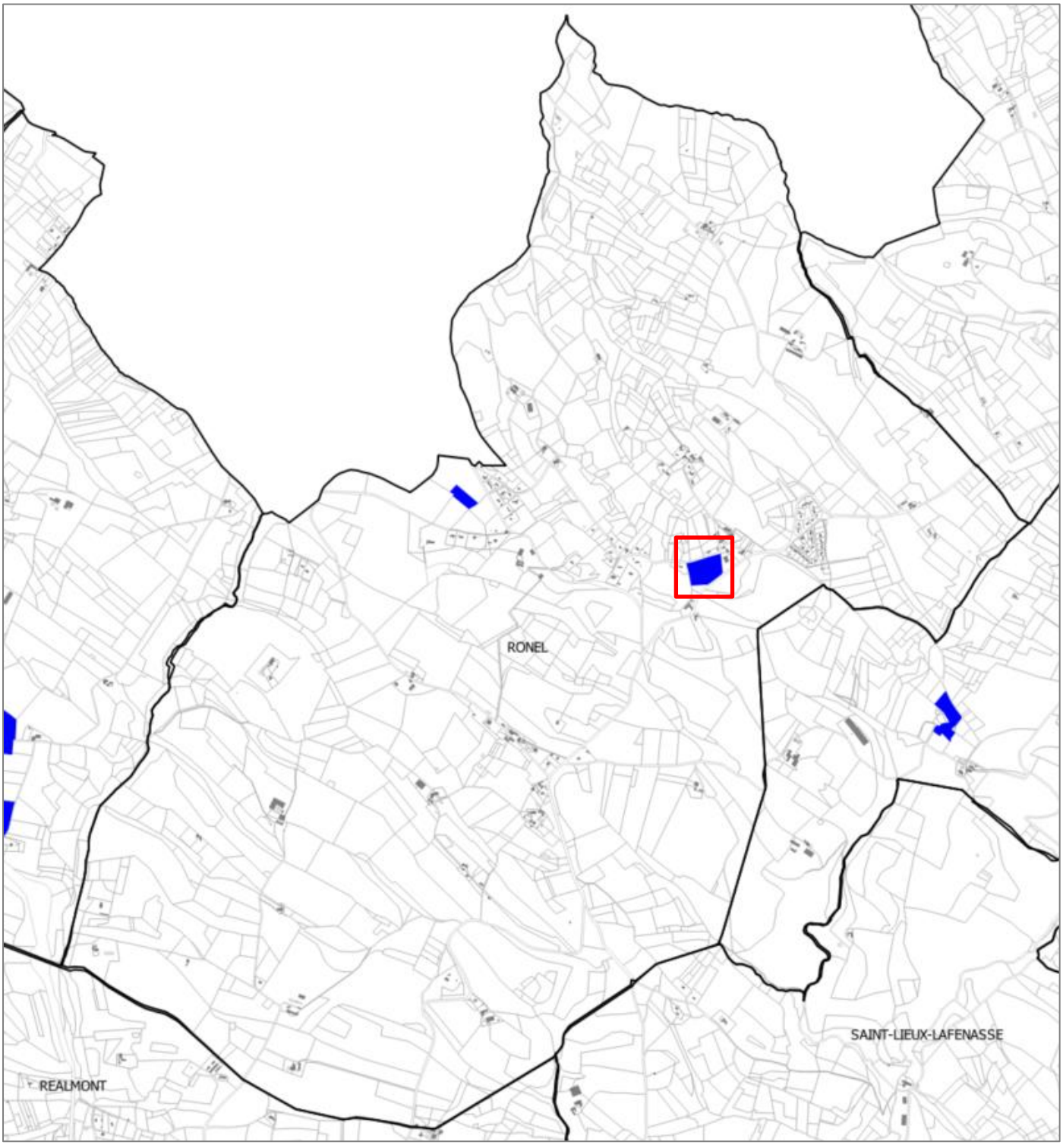
A. Localisation

L'OAP se situe au cœur de la commune de Ronel.

L'OAP est constituée des parcelles **B0236 et B0235,** identifiées au Registre Parcellaire Graphique de 2017 à la PAC.

Le terrain est plat.

La surface totale de l'OAP est de **1,58ha.**



B. Objectifs, philosophie du projet, programmation et justifications

Objectifs

L'OAP vient répondre au besoin en matière de logements sur la commune de Ronel. Cette zone, située à proximité du centre ancien de Ronel permet de restructurer le bourg.

Philosophie du projet

Le projet s'inscrit dans une restructuration du village avec une certaine mixité en matière d'usage. Cette zone vient combler un espace interstitiel au cœur de la commune et restructurer le village. L'aménagement d'un espace public et d'un parking vient compléter l'offre existante à proximité et répondre aux besoins des usagers de la zone.

Programmation

Sur cette zone, ce sont 10 nouvelles constructions qui pourront être créées et permettre l'accueil d'une vingtaine d'habitants supplémentaires, avec une densité brute de 6,3logements/ha (présence d'une bande d'équipements publics).

Justification

La partie ouest de la zone sera construite et répondra au besoin en matière de logements sur la commune. L'est de la zone sera aménagé avec :

- un parc de stationnement, afin de répondre aux flux de véhicules fréquentant les équipements situés à proximité,
- un espace public afin de conforter la centralité du bourg,
- un espace vert qui sera maintenu en l'état pour préserver le cadre de vie rural de la commune.

Le projet prévoit le réaménagement du carrefour au centre du village avec la création d'une voie de desserte commune à l'ensemble des habitations qui pourra permettre à terme un bouclage.

Notons que cette zone était initialement beaucoup plus importante et urbanisait la clairière située à l'ouest. Afin de tenir compte des enjeux écologiques dans ce secteur, la zone a été réduite. Cette mesure intervient dans le processus itératif d'évaluation environnementale.

Voirie : Pour la voie de desserte créée, les profils de voie n°3, 4 ou 5 devront être aménagés.

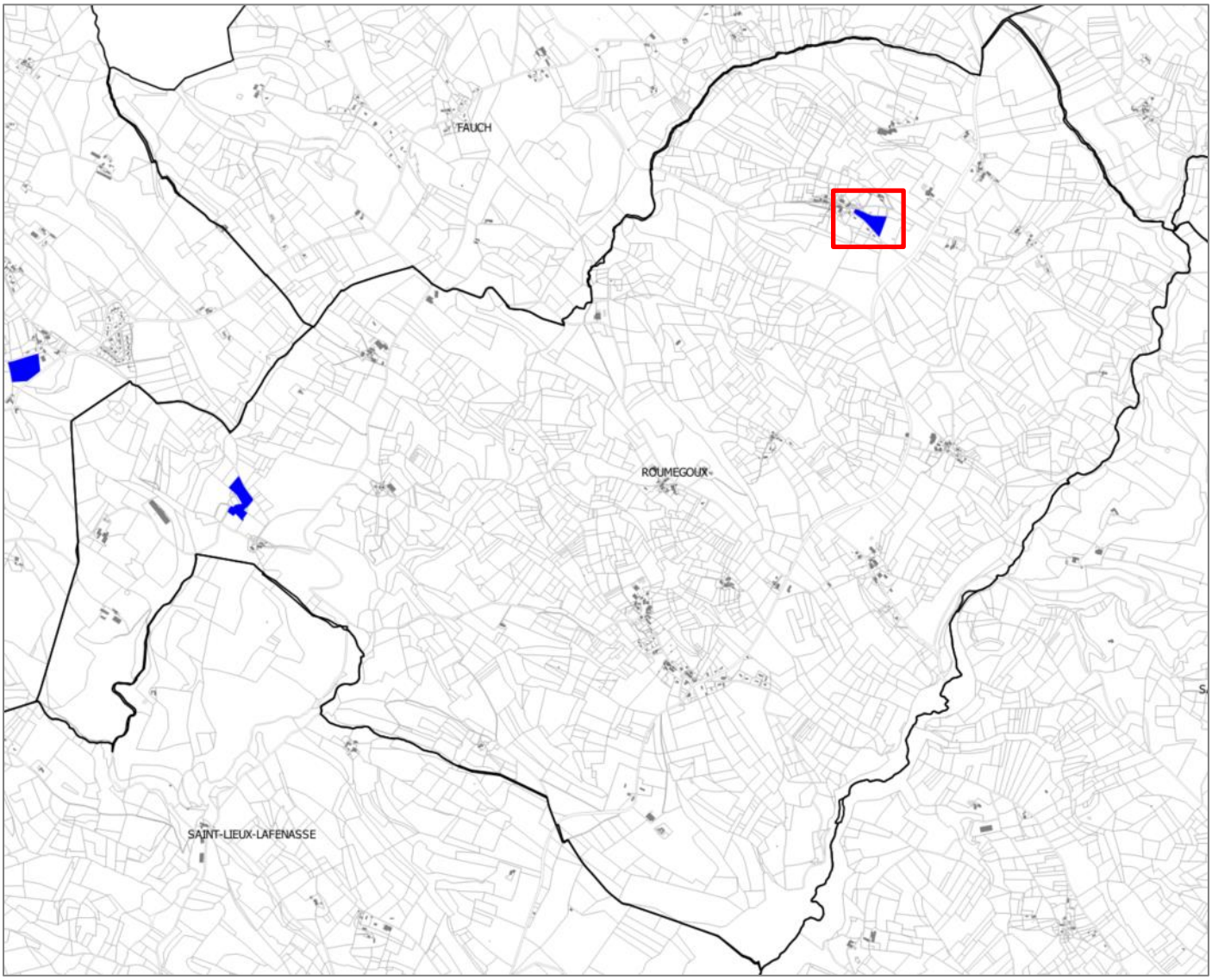
OAP n° 35

RONEL - TERRE DE BANCALIE



L'OAP DE ROUMEGOUX – TERRE DE BANCALIE

La commune est concernée par une OAP à vocation d'habitat et une à vocation d'activités économiques.



OAP 36 : ROUMEGOUX – TERRE DE BANCALIE

A. Localisation

L'OAP se situe à l'est du hameau de Champagnol.

L'OAP est constituée des parcelles **B0300, B0301, B0302** et une partie de la parcelle **B0288.** Seule la partie de la parcelle **B0288** est identifiée au Registre Parcellaire Graphique de 2017 à la PAC.

Le terrain est en pente comme le souligne la photographie ci-dessous, avec une pente descendante de l'ouest vers l'est.

La surface totale de l'OAP est de **8584m².**



B. Objectifs, philosophie du projet, programmation et justifications

Objectifs

L'urbanisation de la commune de Roumégoux est contenue dans le hameau de Champagnol. La création de logements dans cet espace viendra conforter les bâtiments anciens présents sur la zone.

Philosophie du projet

L'urbanisation se fera dans un souci de restructuration des liaisons routières, avec notamment l'aménagement d'une voirie interne pour permettre une bonne desserte de la zone. Les constructions viendront s'adapter à la topographe naturelle du lieu, en préservant les éléments existants sur la zone (notamment les boisements).

Programmation

Sur cette OAP, sept nouvelles constructions sont envisagées pour une densité brute de 10 logements/ha.

Justification

La zone se situe au cœur d'espaces urbanisés. La construction de logements viendra conforter la trame urbaine existante. Des reculs seront observés pour s'adapter au terrain. Le linéaire de végétal sera maintenu afin de préserver le paysage et les désagréments visuels que peuvent occasionner les constructions.

L'OAP prévoit également l'urbanisation future de la zone, en laissant la possibilité de construire des habitations, vers le nord.

Voirie : Pour la voie de desserte créée, les profils de voie n°3 ou 5 devront être aménagés.

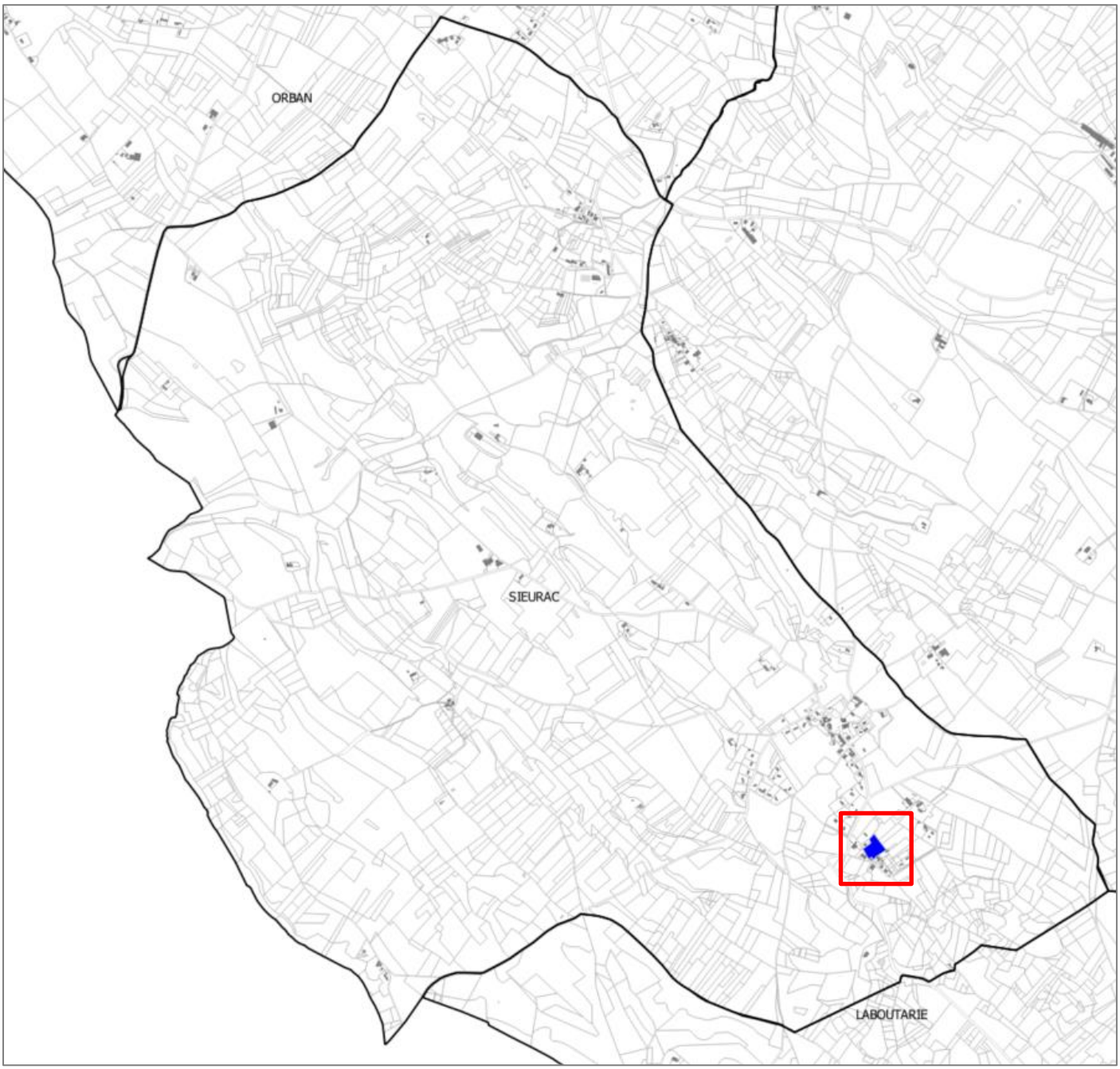
OAP n° 36

ROUMEGOUX - TERRE DE BANCALIE

- Périmètre de l'OAP
- Habitat individuel
- Retrait de 4m entre les parcelles et la haie
- Accès indicatifs aux constructions
- Voie de desserte partagée à créer
- Possibilité de boucler la voie
- Linéaire de végétal à conserver
- Cheminement doux à créer

0 25 50 m

L'OAP DE SIEURAC



OAP 37 : SIEURAC

A. Localisation

L'OAP se situe au sud-est de la commune de Sieurac.

L'OAP est constituée des parcelles **C0115, C0120 et C0669.**

Le terrain est plat.

La surface totale de l'OAP est de **4308m².**



B. Objectifs, philosophie du projet, programmation et justifications

Objectifs

Cette OAP vient combler l'extension urbaine du village, en permettant la construction de logements supplémentaires.

Philosophie du projet

L'urbanisation de la zone vient conforter l'extension du village.

Programmation

La zone prévoit la création de 4 nouveaux logements, avec une densité brute de 10logements/ha.

Justification

L'OAP vient conforter un espace d'ores-et-déjà urbanisé. Le périmètre de la zone ne permet pas un bouclage de la voirie. Cette dernière sera donc en impasse afin de permettre la mise en œuvre d'une desserte mutualisée aux constructions.

Dans un souci de limiter les nuisances sur le paysage, un linéaire de végétal sera créé en fond de parcelle.

Voirie : Pour la voie de desserte créée, les profils de voie n°3 ou 5 devront être aménagés.

OAP n° 37

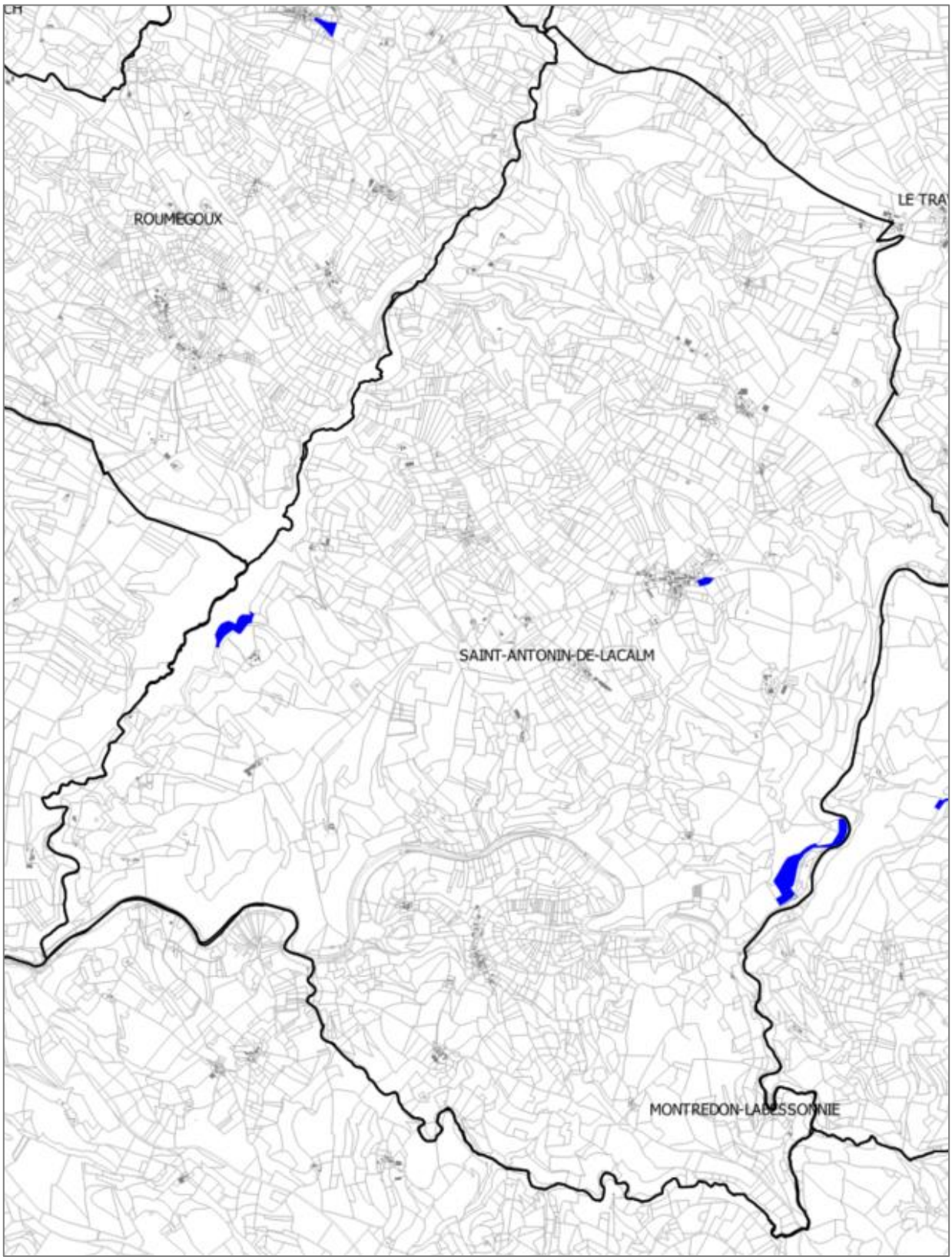
SIEURAC

- Périmètre de l'OAP
- Habitat individuel
- Accès indicatifs aux constructions
- Voie de desserte partagée à créer
- Linéaire végétal à créer
- Linéaire végétal à préserver

0 25 50 m

L'OAP DE SAINT ANTONIN DE LACALM – TERRE DE BANCALIE

La commune est concernée par trois OAP à vocation d'habitat et à vocation de loisirs (2).



OAP 38 : SAINT ANTONIN DE LACALM – TERRE DE BANCALIE

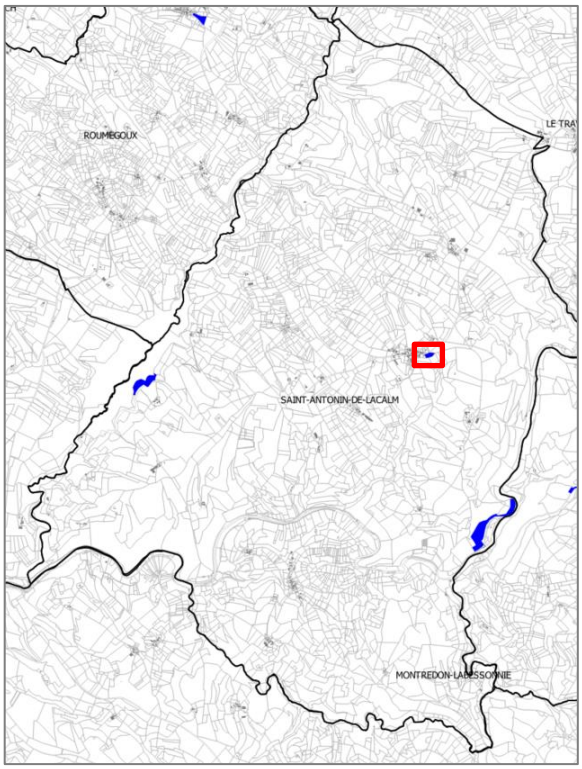
A. Localisation

L'OAP se situe à l'est de St Antonin de Lacalm.

L'OAP est constituée des parcelles **B0846, B0844, B0012, B0027 et B0028.**

Le terrain est plat.

La surface totale de l'OAP est de **4393m².**





B. Objectifs, philosophie du projet, programmation et justifications

Objectifs

Cette OAP a pour vocation de répondre au besoin en matière de logements sur la commune.

Philosophie du projet

L'urbanisation dans cette zone vient conforter le centre du village, tout en préservant le cadre de vie rural du territoire et en limitant l'extension linéaire de la commune.

Programmation

Sur la zone du projet, cinq nouvelles constructions seront créées et permettront l'accueil d'une dizaine d'habitants supplémentaires. La densité brute programmée sur la zone est de 11 logements/ha.

Justification

L'OAP est desservie par une voie secondaire et les accès se font directement depuis cette voie. L'intégration paysagère de la zone est importante et un linéaire végétal sera créé.

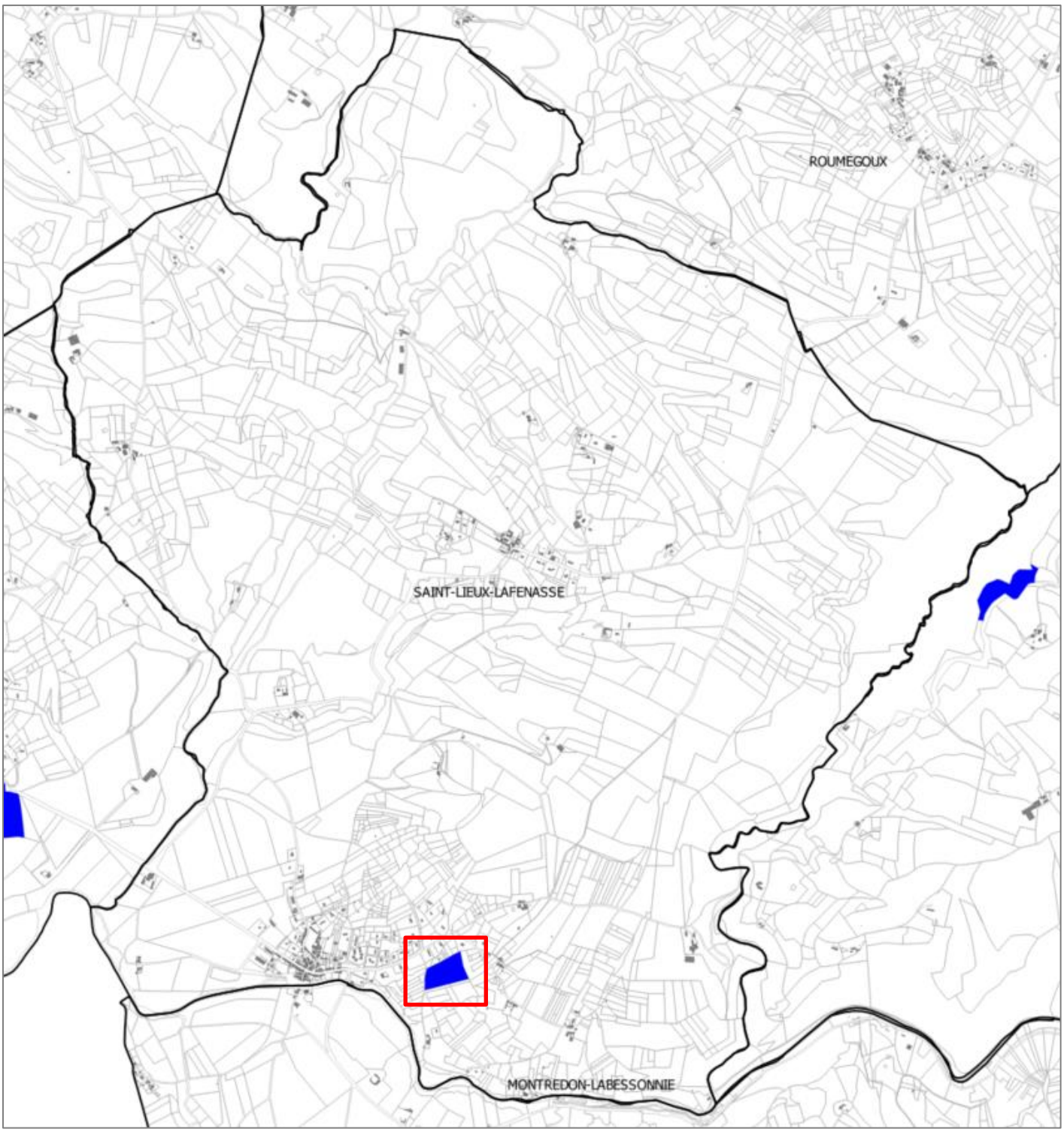
OAP n° 38

ST ANTONIN DE LACALM - TERRE DE BANCALIE

- Périmètre de l'OAP
- Habitat individuel
- Chêne à conserver
- Retrait de 5m par rapport à la voie publique
- Retrait de 5m par rapport à la limite de propriété à respecter
- Retrait de 5m par rapport à la haie
- Haie à créer
- Accès indicatifs aux constructions



L'OAP DE SAINT LIEUX LAFENASSE – TERRE DE BANCALIE



OAP 39 : SAINT LIEUX LAFENASSE

A. Localisation

L'OAP se situe au sud-est de la commune de Lafenasse.

L'OAP est constituée des parcelles **C0386, C0387, C0388, C0389, C0390, C0391, C0392, C0393 et C0394.** L'ensemble des parcelles sont identifiées au Registre Parcellaire Graphique de 2017 à la PAC.

Le terrain est relativement plat mais connais une légère déclivité descendante de l'est vers l'ouest

La surface totale de l'OAP est de **1,9ha.**



B. Objectifs, philosophie du projet, programmation et justifications

Objectifs

L'OAP prévoit la création de nouveaux logements sur la commune de St Lieux Lafenasse afin de répondre au besoin en matière de logements sur la zone.

Philosophie du projet

La zone se situe à proximité de l'extension urbaine qu'a connu la commune par le passé. La construction dans cet espace vient conforter la commune, située à proximité de Réalmont.

Programmation

L'OAP prévoit la création de 22 logements supplémentaires, permettant l'accueil de plus de quarante habitants supplémentaires, avec une densité brute de 11 logements/ha.

Justification

La zone concernée par le projet est végétalisée afin de s'intégrer dans le paysage de la commune. Le linéaire de végétal présent sur la zone est maintenu. L'accès à la zone se fait depuis la voie existante et une desserte interne est à créer.

L'aménagement de ce secteur créera un accès aux parcelles n°C378, 379, 381 et 382. En effet, l'urbanisation de ce secteur permettra de desservir ces parcelles, situées dans la trame urbaine de Saint-Lieux-Lafenasse et actuellement non accessibles depuis le chemin du château d'eau au nord.

OAP n° 39

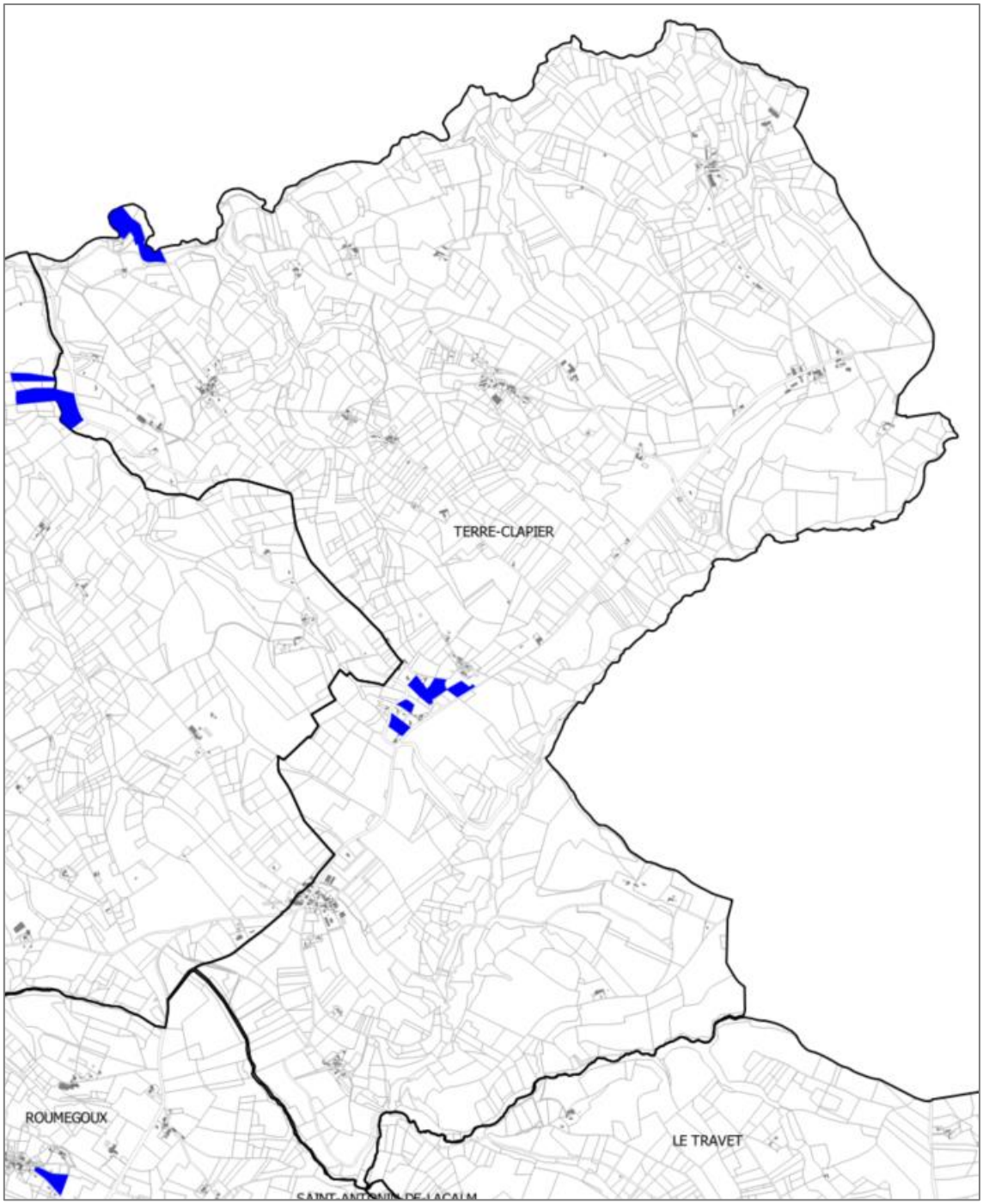
SAINT-LIEUX LAFENASSE - TERRE DE BANCALIE

- Périmètre de l'OAP
- Habitat individuel
- Linéaire végétal à créer
- Linéaire végétal à préserver
- Accès unique à la zone
- Prévoir un accès aux parcelles

0 25 50 m

LES OAP DE TERRE-CLAPIER – TERRE DE BANCALIE

La commune est concernée par trois OAP : deux à vocation de loisirs et une à vocation d'habitat.



OAP 40 : TERRE CLAPIER – TERRE DE BANCALIE

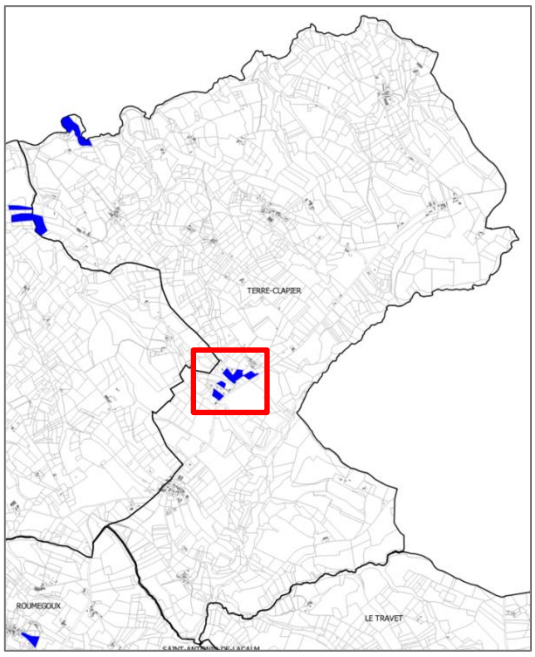
A. Localisation

L'OAP se situe dans le hameau de Calvayrac. L'OAP vient combler les epsaces intersticiel entre les espaces urbanisés dans ce secteur.

L'OAP est constituée des parcelles **A0513, A602, A0608, A0609, A067 et A0782.**

Les terrains à l'est et à l'ouest de l'OAP sont relativement plats.

La surface totale de l'OAP est de **1,9ha (dont zone urbaine).**





B. Objectifs, philosophie du projet, programmation et justifications

Objectifs

Cette OAP prévoit la création de nouvelles constructions dans un ensemble urbain aujourd'hui déstructuré.

Philosophie du projet

Le projet s'inscrit donc dans un souhait de restructurer les espaces urbanisés, en venant connecter les multiples poches d'habitat dans le hameau de Calvayrac.

Programmation

L'OAP permet la création de 14 nouveaux logements, avec une densité brute de 7 logements/hectare.

Justification

L'OAP vient combler des espaces non construits et vient s'adapter au terrain naturel et aux habitations existantes sur la zone. La création de voirie est limitée et les accès se font à partir de la voirie existante. Les accès depuis la RD86 sont limités.

Les linéaires végétalisés existants devront être préservés pour préserver le cadre de vie rural de la commune. Notons par ailleurs le maintien d'une percée verte en zone naturelle au cœur de la zone ainsi que la préservation d'une mare dans ce secteur.

Voirie : Pour la voie de desserte créée, les profils de voie n°3, 4 ou 5 devront être aménagés.

OAP n° 40

TERRE CLAPIER - TERRE DE BANCALIE

- Périmètre de l'OAP
- Habitat individuel
- Retrait de 4m par rapport à la limite parcellaire à respecter
- Retrait de 6m par rapport à la limite parcellaire à respecter
- Linéaire végétal à conserver
- Voie de desserte partagée à créer
- Cheminement doux à créer
- Accès indicatifs aux constructions
- Zone de construction possible
- Voie existante
- Habitation existante sur la zone

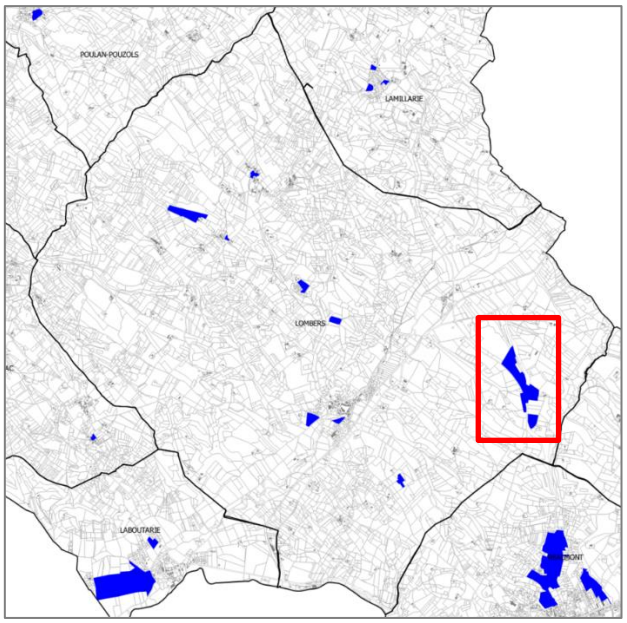
0 25 50 m

LES OAP SECTORIELLES A VOCATION D'ACTIVITES ECONOMIQUES

OAP AUX1 : LOMBERS

A. Localisation

L'OAP se situe à l'est de la commune Lombers, le long de la D612. Une partie de la zone d'activités est aujourd'hui urbanisée.



L'OAP est constituée des parcelles **C0760, C0762, C0792, D0638, D0769, D0773, D0770, D0665, D0666, D0662, D0667, D0668, D0663, D0664, C0687, C0578, C0689, C0499, C0582, C0886, C0888, C0497, C0580, C0502 et C0505.**

Seules les parcelles C0582, C0499, C0663, C0664, C0687, C0578, C0689, C0638 et C0770 sont identifiées au Registre Parcellaire Graphique de 2017, à la PAC.

Cette zone est relativement plate.

La surface totale de l'OAP est de **16,6 ha**.



B. Objectifs, philosophie du projet, programmation et justifications

Objectifs

L'objectif de cette OAP est de développer la zone d'activité de Lombers.

Philosophie du projet

Cette OAP permet le développement de nouvelles activités économiques sur la commune dans une zone déjà dédiée aux activités. L'OAP montre les parcelles bâties et détermine les nouveaux périmètres constructibles. La desserte par les voies existantes est privilégiée. Un travail d'insertion paysagère sera réalisé : les arbres existants sont préservés et de nouveaux linéaires végétaux seront plantés le long de la route départementale pour créer un filtre visuel devant les bâtiments d'activités.

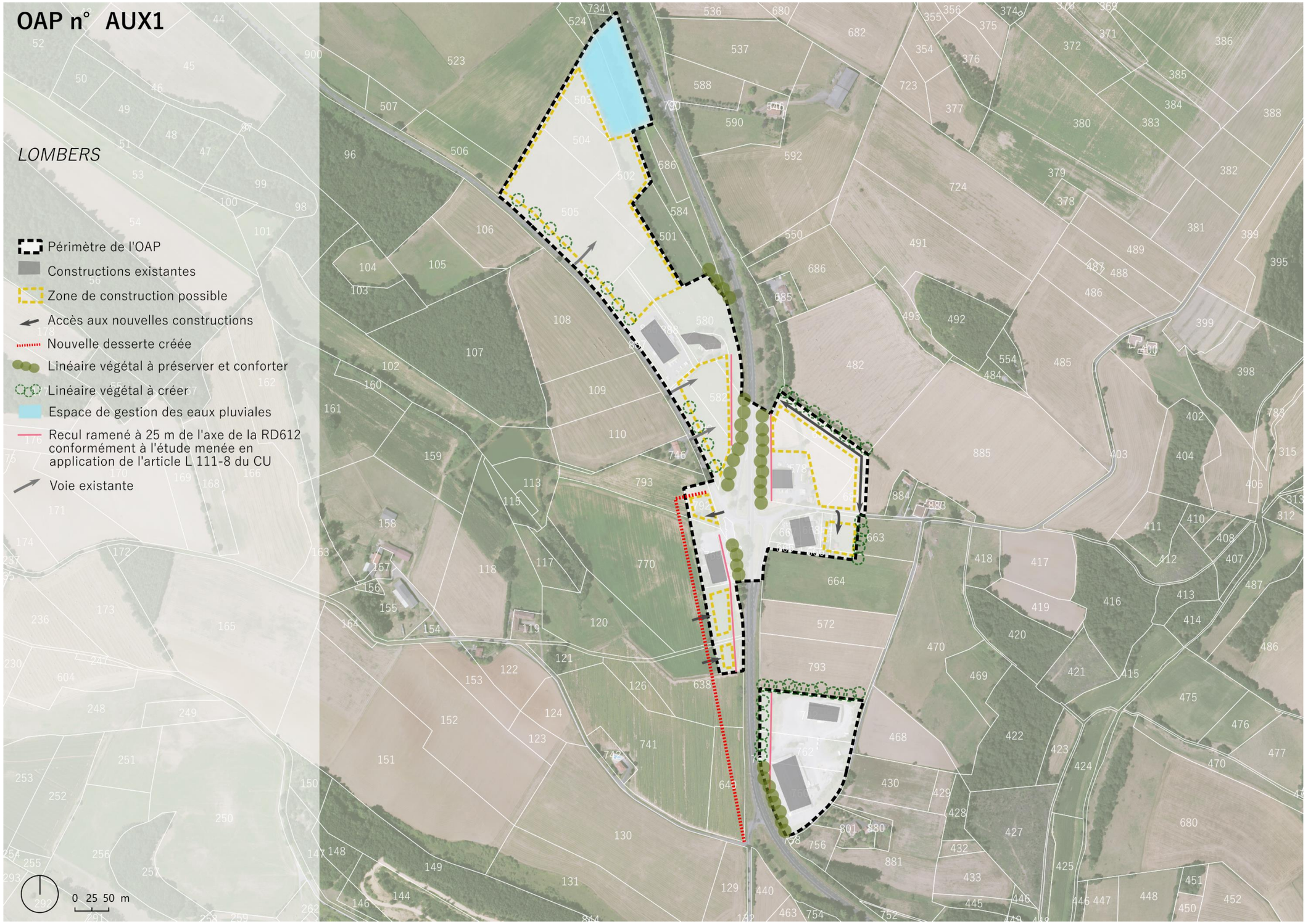
Programmation

Cette OAP définit 5 périmètres pouvant accueillir des bâtiments d'activités.

Justification

Cette OAP est justifiée par la pré-existence d'activités dans cette zone. Le développement de la zone d'activités vient ainsi conforter les entreprises existantes et dynamiser la création d'entreprises sur le territoire intercommunal.

OAP n° AUX1


LOMBERS
Périmètre de l'OAP
Constructions existantes
Zone de construction possible
Accès aux nouvelles constructions
Nouvelle desserte créée
Linéaire végétal à préserver et conforter
Linéaire végétal à créer
Espace de gestion des eaux pluviales
Recul ramené à 25 m de l'axe de la RD612 conformément à l'étude menée en application de l'article L 111-8 du CU
Voie existante
0 25 50 m

OAP AUX2 : MONTREDON LABESSONNIE

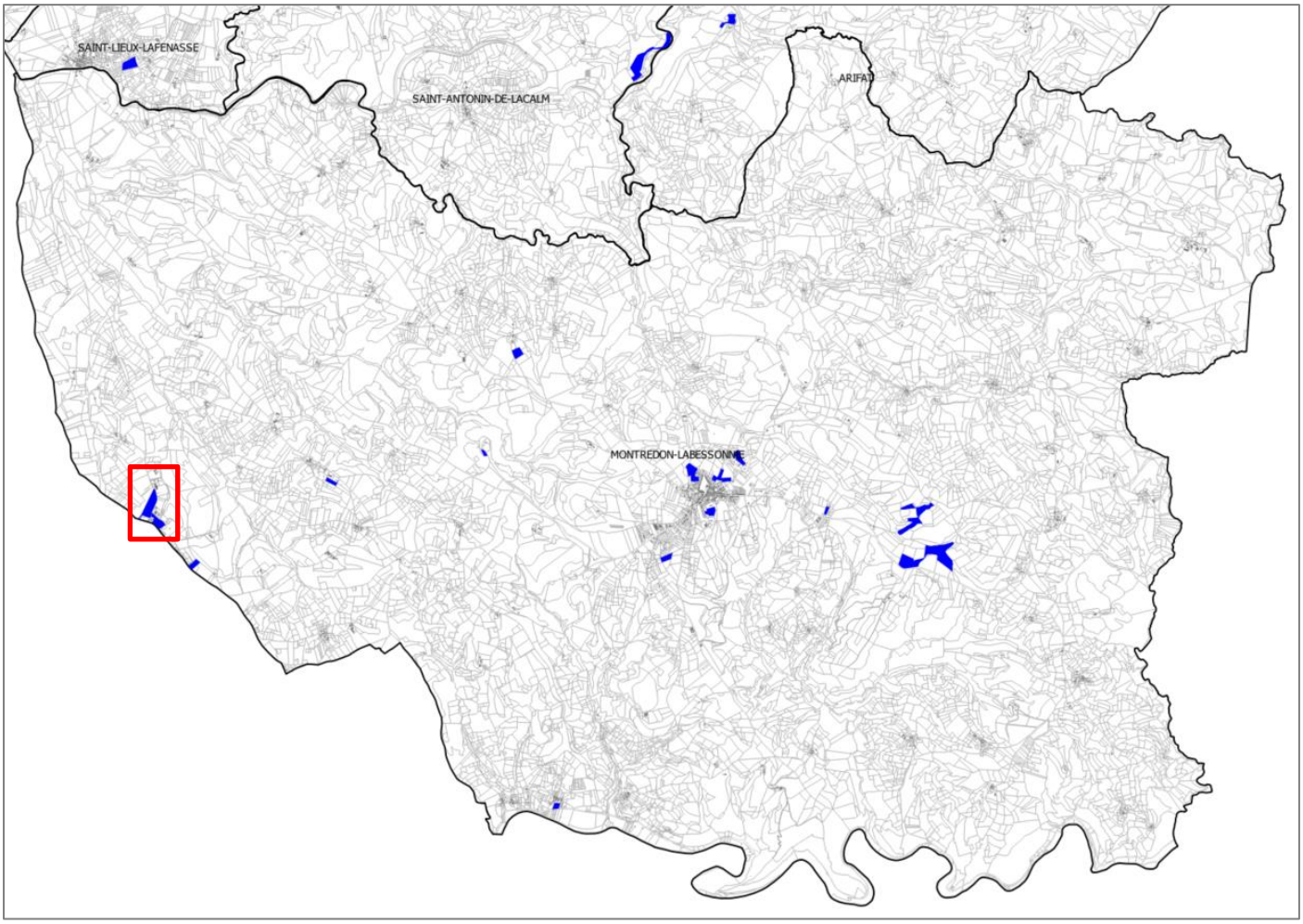
A. Localisation

L'OAP se situe à l'ouest de la commune Montredon-Labessonnié, à Les Fournials.

L'OAP est constituée de la parcelle **EZ0200.** Sur la zone concernée par l'OAP, la parcelle n'est pas identifiée au Registre Parcellaire Graphique de 2017, à la PAC.

Cette zone est plate.

La surface totale de l'OAP est de **3,3ha**.



B. Objectifs, philosophie du projet, programmation et justifications

Objectifs

L'objectif de cette OAP est de permettre l'implantation de nouvelles activités aux Fournials.

Philosophie du projet

Le projet prévoit l'accueil de plusieurs nouvelles activités desservie par la voie existante ou par le prolongement de la voie existante passant au nord de l'église. Ce prolongement permet de réaliser un bouclage au niveau de la D4.

Programmation

L'OAP prévoit l'accueil d'environ 6 nouvelles activités mais ce nombre est évolutif en fonction de la taille des activités.

Justification

Cette OAP est justifiée par sa position géographique : elle permet de créer une continuité dans le développement de la zone d'activité existante sans impacter les parcelles agricoles identifiée au Registre Parcellaire Graphique de 2017, à la PAC.

Un travail d'insertion paysagère est réalisé sur cette OAP, il consiste notamment à la mise en place de végétaux autour de la zone pour masquer les bâtiments et valoriser l'aspect rural de la commune.

OAP n° AUX2

MONTREDON LABESSONNIE

- Périmètre de l'OAP
- Linéaire végétal à créer
- Linéaire végétal à préserver
- Accès indicatifs aux constructions
- Voirie à créer
- Voirie à créer en tenant compte du passage de la canalisation d'eau
- Carrefour à aménager et sécuriser

0 25 50 m

OAP AUX3 : REALMONT

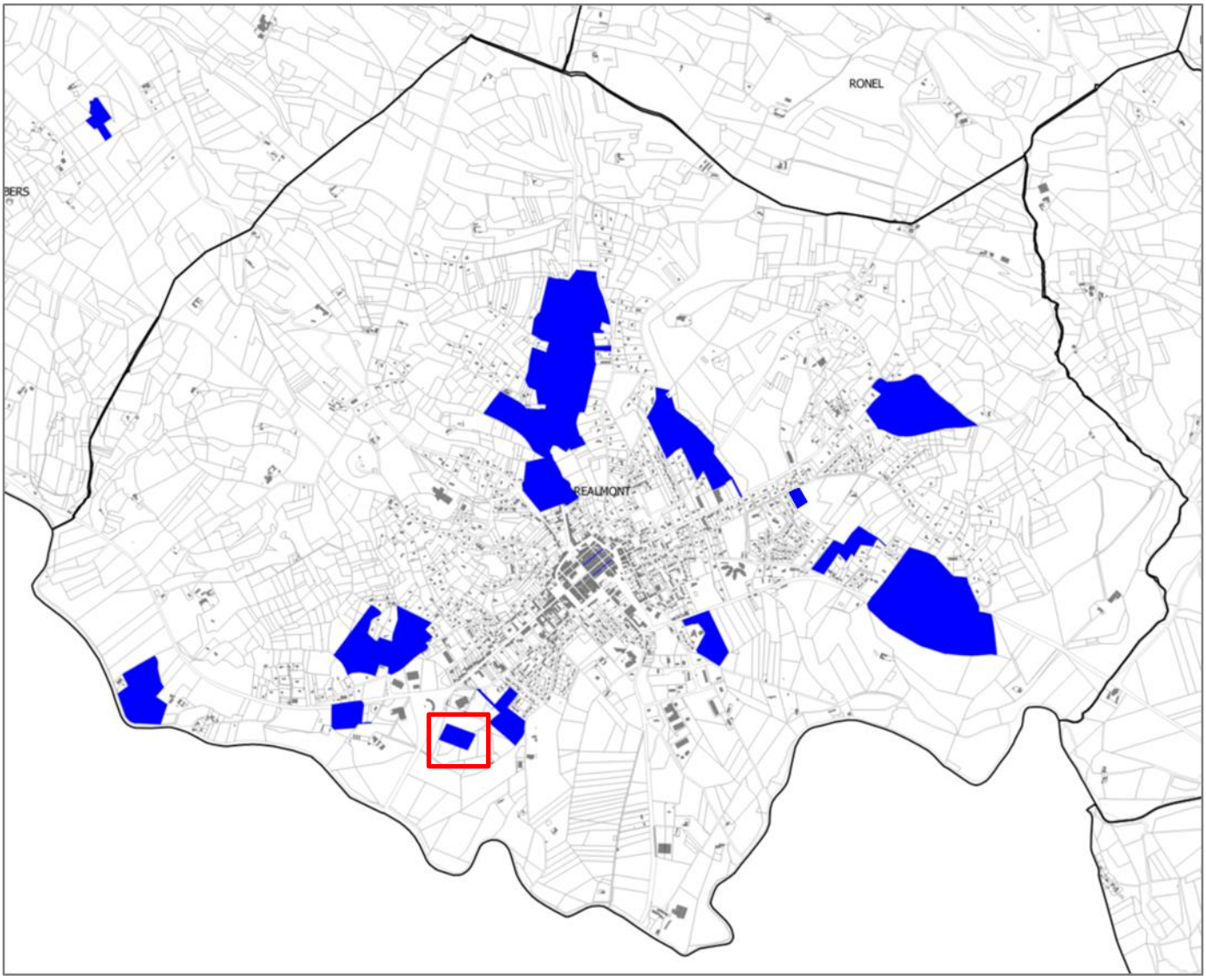
A. Localisation

L'OAP se situe au sud de la commune Réalmont, à proximité du rond-point de l'entrée ouest.

L'OAP est constituée des parcelles **D0136 et D0343.**

Cette zone est plate.

La surface totale de l'OAP est de **1,2ha**.



B. Objectifs, philosophie du projet, programmation et justifications

Objectifs

L'objectif de cette OAP est de permettre le développement d'activités à Réalmont.

Philosophie du projet

Le projet s'implante au sud de la moyenne surface, cela permet de mutualiser différents accès et de renforcer la zone d'activités.

Programmation

L'OAP permet l'accueil d'une construction à vocation d'activité.

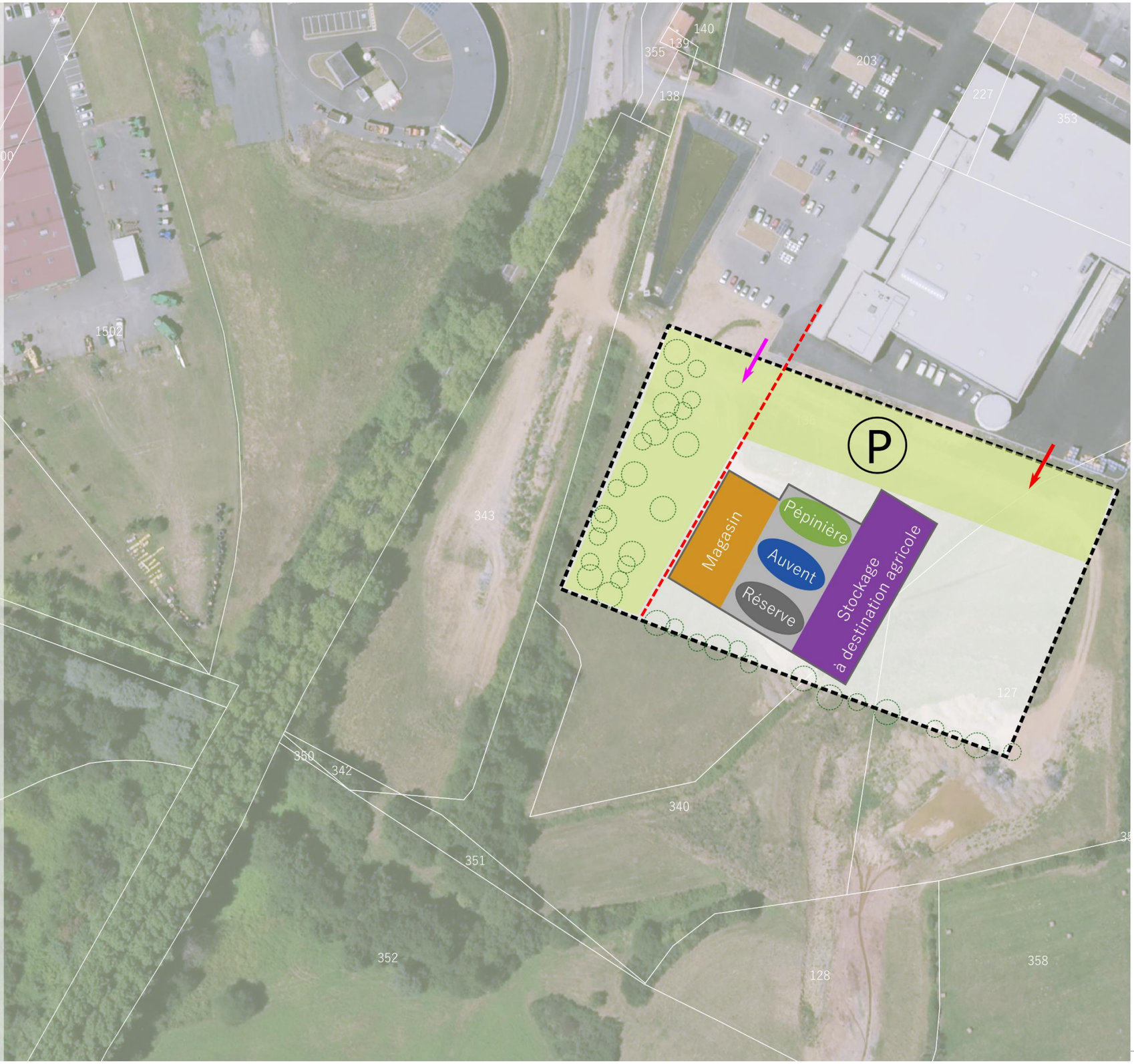
Justification

Cette OAP est justifiée par la proximité du commerce et donc la possibilité de mutualiser les accès. Sa position permet également de ne pas impacter le confort des habitants de la commune. Les nouvelles constructions devront être alignées au commerce sur leur façade ouest pour créer une cohérence globale. Un espace de stationnement et de livraison est proposé au nord, la partie ouest de l'OAP accueillera de nouvelles plantations.

OAP n° AUX3

REALMONT

- Périmètre de l'OAP
- Zone d'implantation des constructions et alignement avec le commerce voisin
- P Zone privilégiée de stationnement et livraison
- Accès PL mutualisé avec la moyenne surface
- Accès VL mutualisé avec la moyenne surface
- Programme à respecter
- Végétation à implanter



OAP AUX4 : REALMONT

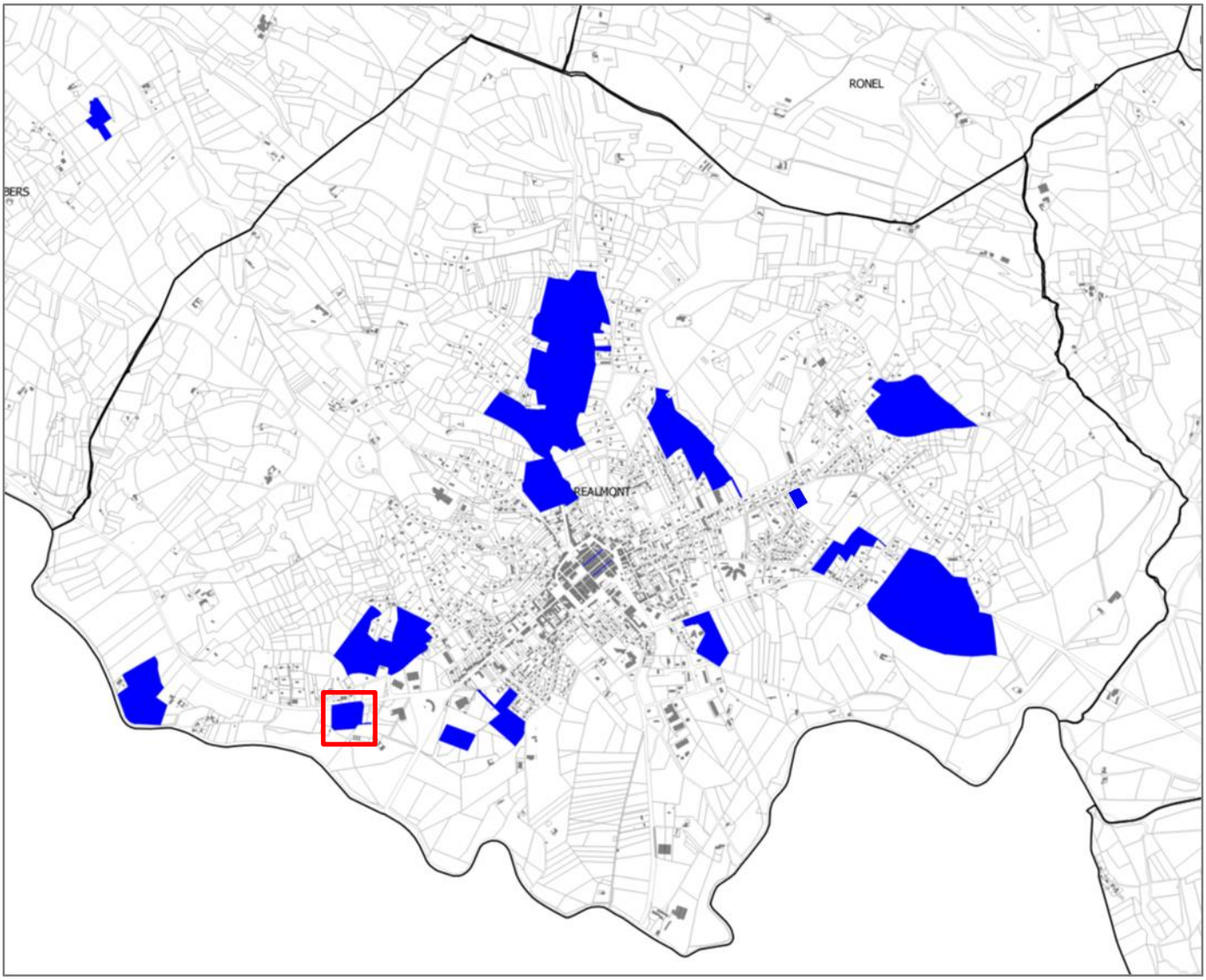
A. Localisation

L'OAP se situe au sud-ouest de la commune Réalmont, en limite avec la RD631.

L'OAP est constituée de la parcelle **A1697.** Cette parcelle est identifiée au Registre Parcellaire Graphique de 2017, à la PAC.

Cette zone est plate.

La surface totale de l'OAP est de **1,8ha**.



B. Objectifs, philosophie du projet, programmation et justifications

Objectifs

Cette OAP répond aux besoins de développement d'activités économiques dans la commune de Réalmont.

Philosophie du projet

Le projet s'inscrit dans une volonté de développement des activités au sud de Réalmont. Le projet est accessible par une voie de desserte existante à l'est. Il prévoit l'implantation de végétaux au nord et à l'ouest pour améliorer l'insertion paysagère.

Programmation

Cette OAP est destinée à l'accueil d'une ou plusieurs constructions à vocation d'activités économiques.

Justification

La zone concernée par l'OAP est située à proximité de plusieurs bâtiments d'activités. Sa localisation facilite l'accès aux futures entreprises, notamment du fait de la RD631 à proximité.

OAP n° AUX4

REALMONT

Périmètre de l'OAP

Zone d'implantation des constructions

Linéaire végétal à préserver

Accès existant à utiliser

Implantation des constructions à 25m de l'axe de la RD631

0 25 50 m

OAP AUX5 : RONEL – TERRE DE BANCALIE

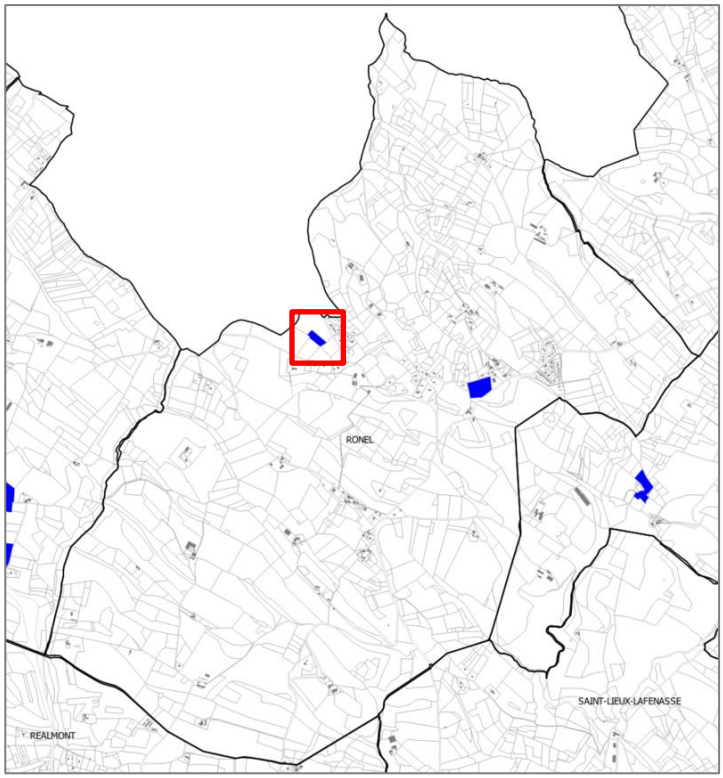
A. Localisation

L'OAP se situe à l'ouest de la commune de Ronel, sur l'emplacement de l'ancienne carrière.

L'OAP se situe sur la parcelle **B0026.**

L'ensemble de la zone est relativement plat, excepté sur la partie à proximité de la voie existante pour la desserte.

La surface totale de l'OAP est de **5 669 m²**.



B. Objectifs, philosophie du projet, programmation et justifications

Objectifs

Cette OAP vise à conforter les activités économiques présentes sur la Communauté de Communes.

Philosophie du projet

Le projet s'inscrit donc dans un souhait de conforter l'activité économique sur la commune en créant un espace adapté, sur les vestiges de la carrière.

Programmation

Cette OAP prévoit l'implantation de plusieurs entreprises à des fins d'artisanat sur la commune.

Justification

L'implantation de nouvelles structures dans la zone d'activités participe à la revalorisation de l'ancienne carrière. La zone n'a aujourd'hui pas de vocation particulière et le développement d'entreprises dans cet espace peut pérenniser l'activité économique intercommunale.

OAP n° AUX5

RONEL



OAP AUX6 : ROUMEGOUX – TERRE DE BANCALIE

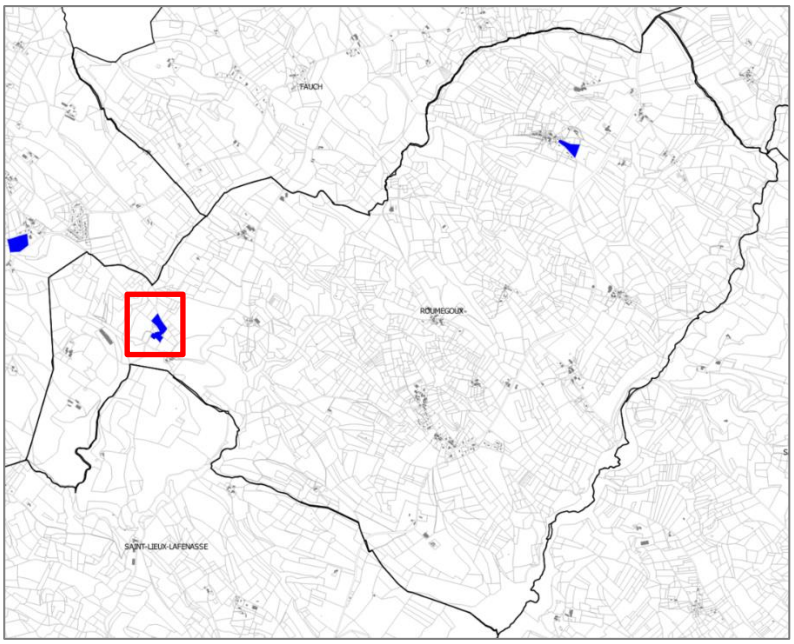
A. Localisation

L'OAP se situe à l'ouest du centre-bourg de Roumégoux. Une entreprise est d'ores-et-déjà présente sur la zone. L'OAP permet de conforter et d'encadrer son développement.

L'OAP est constituée de la parcelle **A0432, A0024, A0033, A0032, A0030, A0029, A0028, A0027, A0026, A0025, A0046, A0040 et A0041.**

Cette zone est plate.

La surface totale de l'OAP est de **1,2ha**.





B. Objectifs, philosophie du projet, programmation et justifications

Objectifs

Cette OAP vise à conforter une activité existante sur la commune de Roumégoux.

Philosophie du projet

Le projet s'inscrit donc dans un souhait de pérenniser l'activité avec notamment la création de nouveaux bâtiments mais aussi la réfection des bâtiments existants. Ce type d'activités participe à l'attractivité de la commune.

L'ensemble des constructions et des réhabilitations sont exposées dans le schéma de l'OAP suivant et participent à l'extension d'une activité existante.

Programmation

Cette OAP prévoit la diversification et le développement de l'activité économique dans le même secteur. Plusieurs bâtiments vont être construits et notamment un bâtiment pour un espace de conférence et salles d'enseignement, deux ateliers individuels, une cantine et deux logements de formateurs. Deux bâtiments vont faire l'objet d'extension afin de répondre au besoin d'extension de l'activité.

Justification

Dans un territoire rural, notamment dans une commune comme Roumégoux, le maintien des activités économiques est important. Le PLUi doit ainsi permettre la pérennisation des entreprises du territoire, avec la prise en considération des futurs projets, comme c'est le cas pour cette OAP.

Cette OAP permettra également à certains bâtiments, dans la zone d'être réhabilitée.

OAP n° AUX6

ROUMEGOUX - TERRE DE BANCALIE

Périmètre de l'OAP

Zone de développement de l'activité :

① SECTEUR 1
Espace de conférence et salles d'enseignement
Atelier individuel

② SECTEUR 2
Cantine
Logement des formateurs

Nouvelle emprise des bâtiments après extension

Bâti existant

Accès unique à aménager

Linéaire végétal à créer

0 25 50 m

LES OAP SECTORIELLES A VOCATION DE LOISIRS

OAP AL1 : LOMBERS

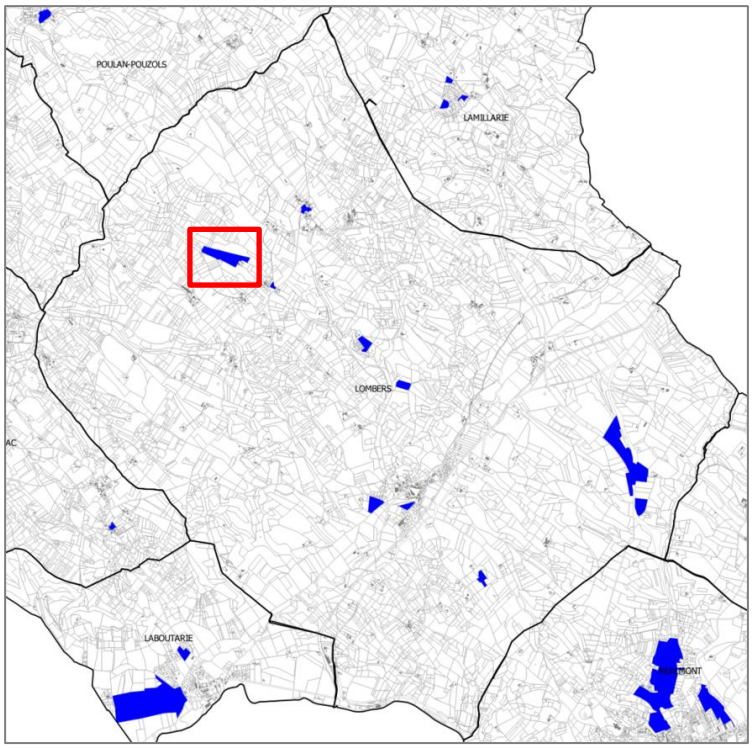
A. Localisation

L'OAP se situe au nord ouest de la commune Lombers, à Castelvert.

L'OAP est constituée des parcelles **A1163, A0977, A0978, A0979, A0991 et A0975.**

Cette zone est plate.

La surface totale de l'OAP est de **5,8ha**.





B. Objectifs, philosophie du projet, programmation et justifications

Objectifs

Cette OAP est dédié au club ULM de Castelvert.

Philosophie du projet

L'OAP permet le développement d'une piste de décollage et d'atterrissage pour le club ULM de Castelvert. De nouveaux bâtiments peuvent également être construits de part et d'autre de la voie existante dans le périmètre. La création de la piste implique une inconstructibilité des parcelles voisines située dans le prolongement de celle-ci.

Programmation

Il est prévu la création d'une piste de décollage et d'atterrissage pour le club ULM.

Justification

Le club ULM est déjà présent dans cette zone et la création de l'OAP vient conforter et structurer le développement possible de cette activité.

Orientations

> Hauteur, implantation et densité des constructions : Les bâtiments devront être créés en cohérence avec les bâtiments existants à proximité et dans un souci de répondre aux besoins de l'activités.

> Préservation du cadre de la zone de projet : Au regard de la zone et du projet tel que défini, la zone sera que peu modifiée. Seul un espace sera construit mais l'impact y est réduit du fait de la présence d'ores-et-déjà de constructions à proximité.

> Raccordement aux réseaux : Le développement autorisé de la zone profitera des réseaux existants permettant d'alimenter la base ULM. L'accès se fera par la voie existante et aucune nouvelle voie n'est à créer.

> Conditions d'hygiène et à la sécurité des constructions autorisées : Les constructions seront réalisées en respectant les normes en vigueur. La sécurité des biens et des personnes pourra être assurée par les services de secours disposant d'un accès au site.

OAP n° AL1

LOMBERS

- Périmètre de l'OAP
- Accès au site par la voie existante
- Voirie existante sur la zone
- Bâti existant sur la zone
- Zone dédiée aux décollages / atterrisages
- Zone d'implantation des bâtiments
- Inconstructibilité dans le prolongement de la piste

0 25 50 m

OAP AL2 : LOMBERS

A. Localisation

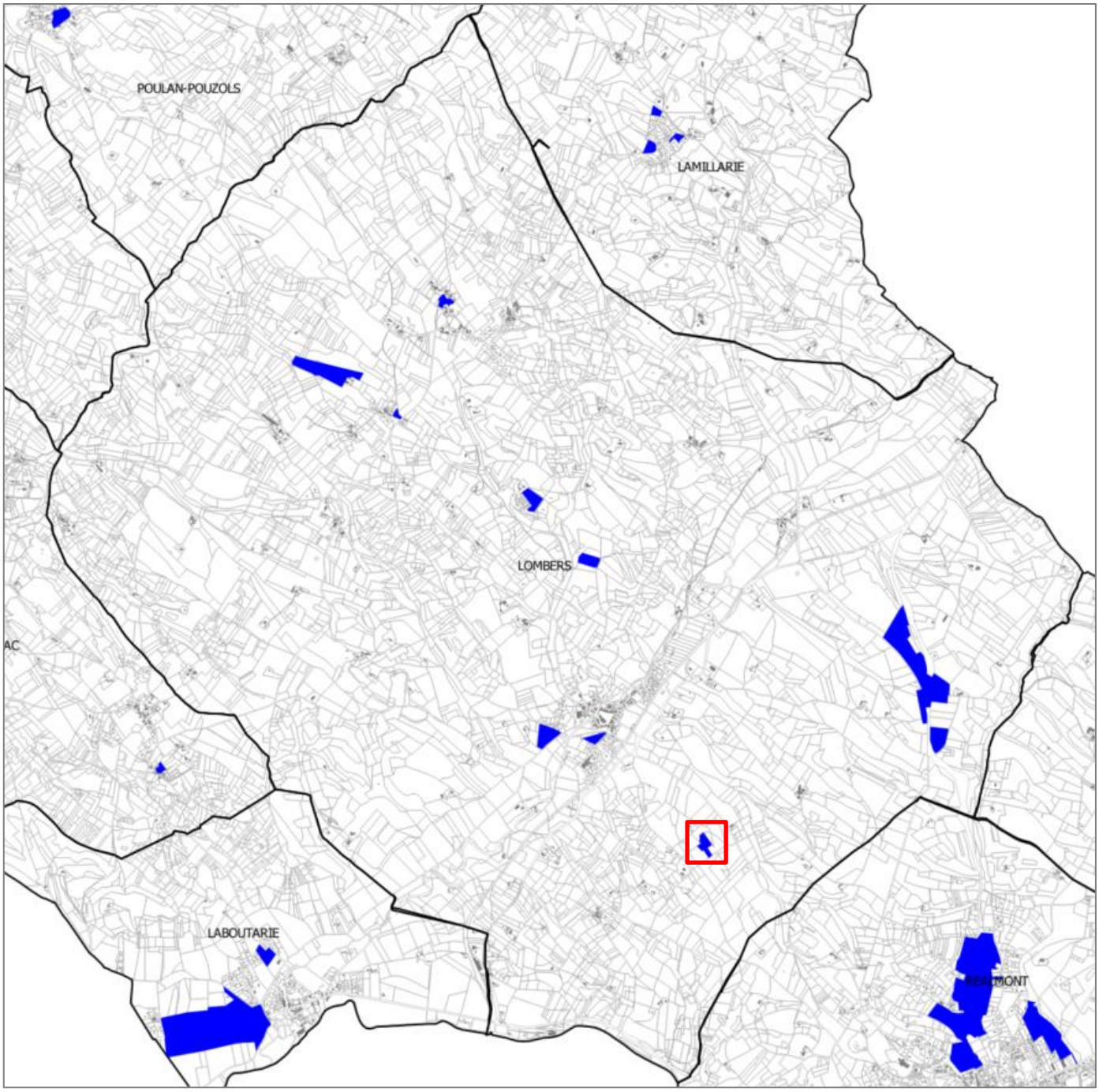
L'OAP se situe au sud de la commune Lombers.

L'OAP est constituée des parcelles **E0086, E1194, E1195, E1196 et E1369.**

Sur le périmètre concerné par l'OAP, les parcelles **E1369 et E0086** sont identifiées au Registre Parcellaire Graphique de 2017, à la PAC comme prairie permanente, herbe prédominante.

Cette zone est plate.

La surface totale de l'OAP est de **1,3ha**.



B. Objectifs, philosophie du projet, programmation et justifications

Objectifs

Cette OAP vise le développement d'hébergements touristiques.

Philosophie du projet

La présence du centre équestre est un point fort pour l'attractivité touristique. Elle permet de diversifier les activités proposées en lien avec la nature, dans le cadre d'un tourisme vert et durable. La création d'une OAP permet ainsi d'encourager le développement et la pérennisation de cette activité.

Programmation

Cette OAP propose la construction d'unités d'hébergement touristiques.

Justification

Le développement de ce secteur doit permettre d'apporter une mixité des usages entre centre équestre et hébergement touristique. Cela favorisera le tourisme sur la commune et permettra le développement d'une nouvelle branche économique pour le centre équestre.

Les hébergements touristiques devront être implantés à proximité des constructions existantes, la zone sud restera uniquement dédiée aux activités équines.

Orientations

> Hauteur, implantation et densité des constructions : Les bâtiments devront être créés en cohérence avec les bâtiments existants à proximité et dans un souci de répondre aux besoins de l'activités. Les nouvelles constructions autorisées dans la zone seront des hébergements touristiques. La surface de plancher d'une HLL ne dépassera pas 30m². Les HLL auront une hauteur maximale de 3 mètres maximum à l'égout de toiture.

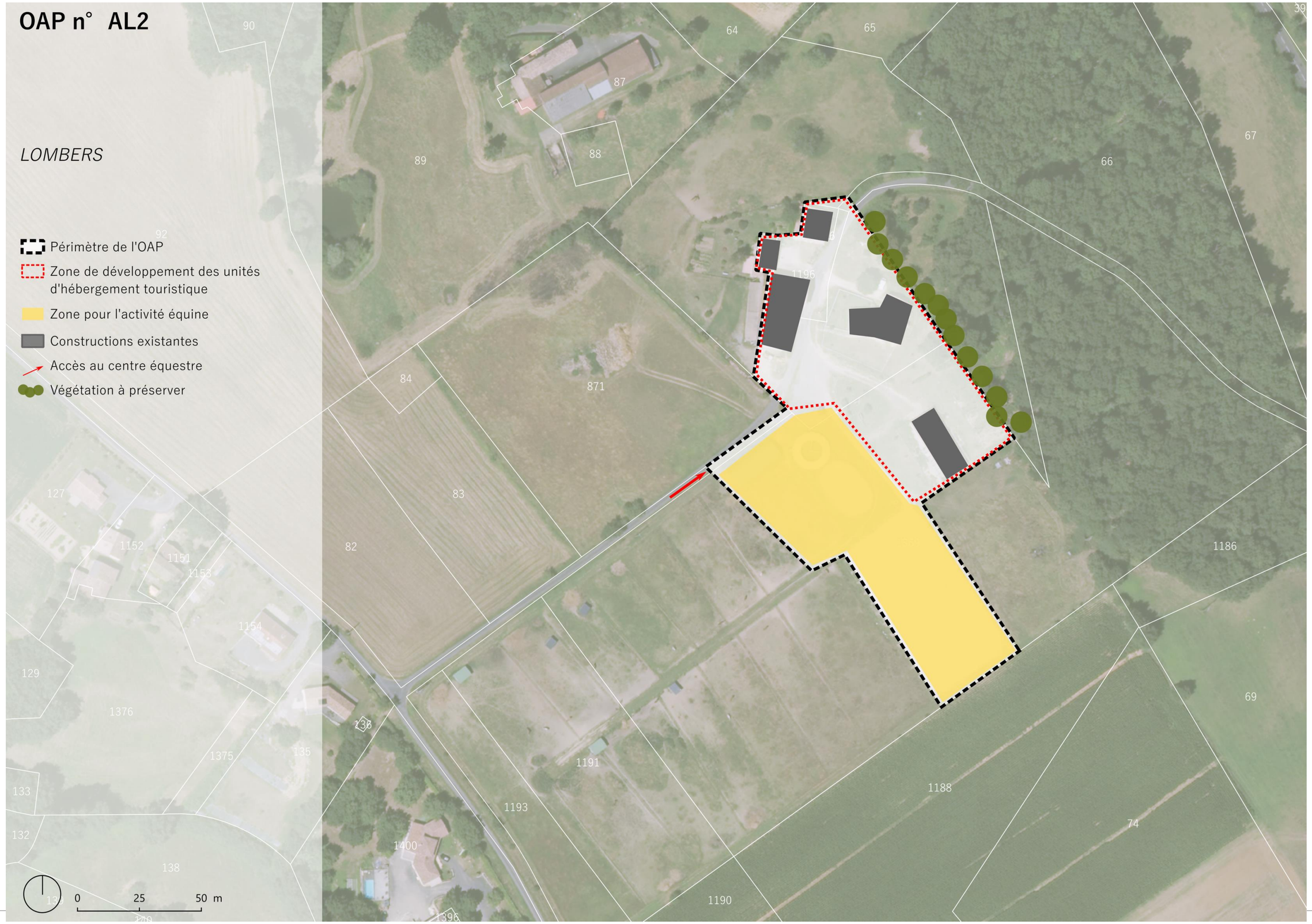
> Préservation du cadre de la zone de projet : la zone est d'ores-et-déjà construite avec des bâtiments pour l'activité équine. La création d'HLL n'altèrera pas le paysage et viendra conforter la zone.

> Raccordement aux réseaux : Le développement autorisé de la zone profitera des réseaux existants permettant d'alimenter actuellement l'activité équine. L'accès se fera par la voie existante et aucune nouvelle voie structurante n'est à créer. Seule une voie de desserte secondaire pourra permettre la desserte vers les HLL.

> Conditions d'hygiène et à la sécurité des constructions autorisées : Les constructions seront réalisées en respectant les normes en vigueur. La sécurité des biens et des personnes pourra être assurée par les services de secours disposant d'un accès au site.

OAP n° AL2

LOMBERS



OAP AL3 : LOMBERS

A. Localisation

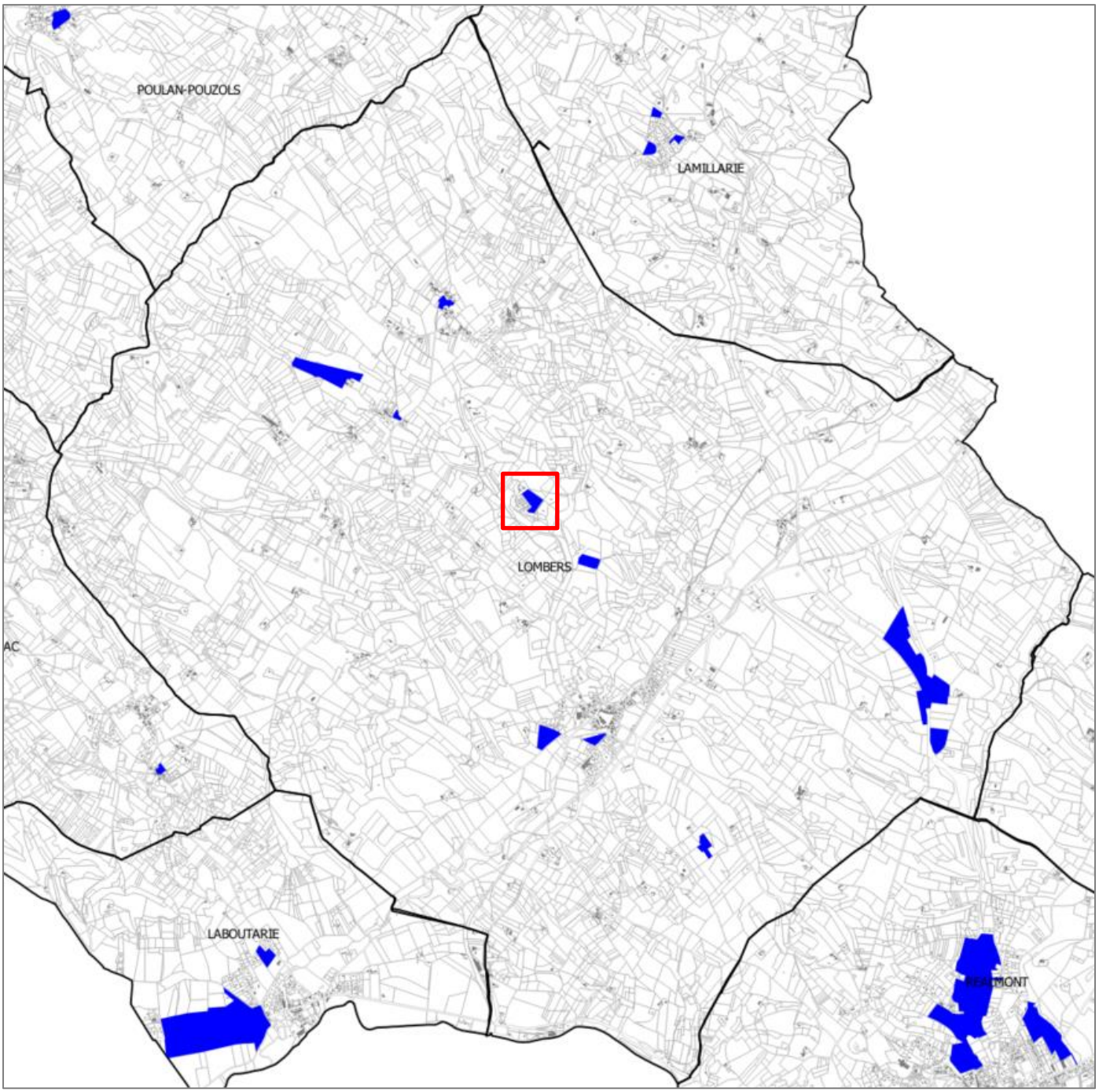
L'OAP se situe au nord de la commune Lombers, à Les Goutines.

L'OAP est constituée des parcelles **B1852 et B1854.**

La zone concernée par l'OAP est identifiée au Registre Parcellaire Graphique de 2017, à la PAC comme jachèche de 5 ans ou moins.

Cette zone est plate.

La surface totale de l'OAP est de **1,7ha**.



B. Objectifs, philosophie du projet, programmation et justifications

Objectifs

L'OAP vise la reconquête d'une terre en jachère pour l'accueil d'une activité touristique et agricole.

Philosophie du projet

L'OAP est éloignée du centre de Lombers, elle est située au croisement de terres agricoles et de boisements, ce qui en fait un lieu propice à l'accueil d'une activité agricole de loisirs. Le projet accueillera et d'habitats légers de loisirs ainsi que des vergers.

Programmation

Cette OAP propose la création d'aires de camping et d'habitats légers de loisirs en lien avec une activité agricoles : les vergers.

Justification

L'accès existant est conservé, un parking est situé en amont de la zone. Pour favoriser une bonne insertion paysagère du projet, de nouveaux arbres seront implantés tout autour des aires de camping et des habitats légers de loisirs.

Le verger compris sur le secteur de l'OAP constitue davantage un pré-verdissement de la zone qu'un réel verger à vocation productive et économique. Par ailleurs, ces arbres ne feront pas l'objet d'un traitement phytosanitaire.

Orientations

> Hauteur, implantation et densité des constructions : Le projet défini sur la zone prévoit la création d'un espace voué à l'installation d'une aire de camping/ habitats légers de loisirs. Ce type de structure n'entraine pas de construction particulière.
>
> L'implantation et la densité bâtie des constructions seront compatibles avec le schéma correspondant.

> Préservation du cadre de la zone de projet : Les aménagements prévus sur la zone n'altère pas les paysages. L'activité de verger y est d'ores-et-déjà développée et façonne le paysage. L'implantation de boisement créera un masque paysager important permettant de diminuer les covisibilités depuis l'emplacement pour le camping et les habitats légers de loisirs.

> Raccordement aux réseaux : Le développement autorisé de la zone profitera des réseaux existants. L'accès se fera par la voie existante et aucune nouvelle voie structurante n'est à créer. Si le projet le nécessite, une voie de desserte secondaire, permettant de se rendre aux emplacements de camping, pourra être envisagée.

> Conditions d'hygiène et à la sécurité des constructions autorisées : La sécurité des biens et des personnes pourra être assurée par les services de secours disposant d'un accès au site.


OAP n° AL3
LOMBERS
Périmètre de l'OAP
Habitations Légères de Loisirs (HLL)
Accès mutualisé à conserver
Stationnement existant
Linéaire végétal à conserver
Linéaire végétal à créer
Vergers
Bâti existant sur la zone
P
0
25
50 m

OAP AL4 : MONTREDON LABESSONNIE

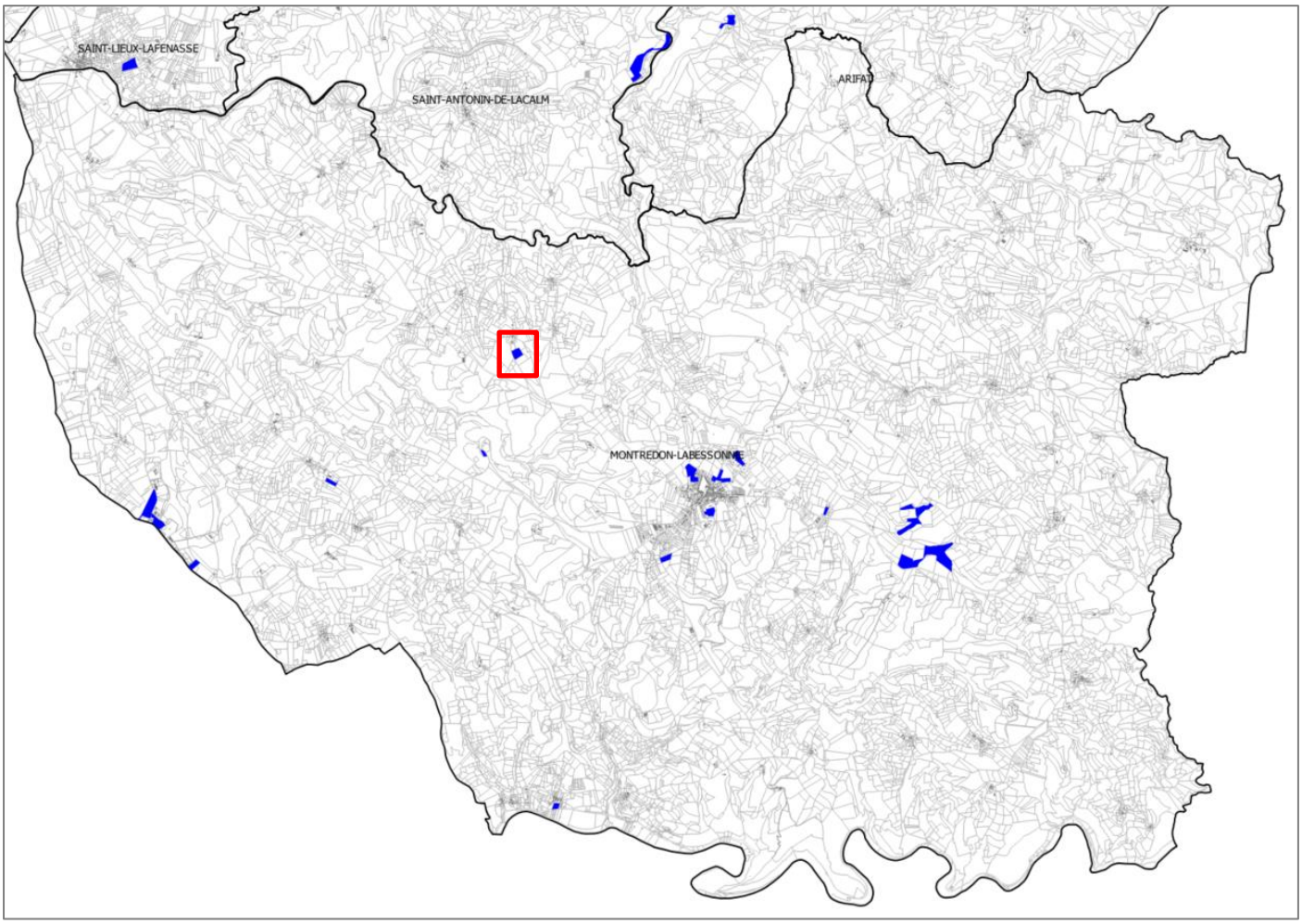
A. Localisation

L'OAP se situe au nord-ouest de la commune Montredon-Labessonnié, à Le gris.

L'OAP est constituée des parcelles **AS0066 et AS0067.** Sur le périmètre concerné par l'OAP, les deux parcelles sont identifiées au Registre Parcellaire Graphique de 2017, à la PAC comme autre prairie temporaire de 5 ans ou moins.

Cette zone est légèrement descendante vers le nord-est.

La surface totale de l'OAP est de **1,2ha**.



B. Objectifs, philosophie du projet, programmation et justifications

Objectifs

L'objectif de cette OAP est de permettre le développement d'une activité naturelle de loisirs pour revaloriser la zone.

Philosophie du projet

L'implantation d'un camping permet de valoriser le territoire. Le camping s'insère dans un travail paysager : la végétation existante est valorisée et les abords sont végétalisés, notamment les limites sud et est du camping.

Les constructions techniques seront implantées dans la continuité du bâtiment existant au nord de la parcelle.

Programmation

L'OAP prévoit l'accueil de plusieurs emplacements de camping, d'emplacements pour des tentes et la création de 4 habitats légers de loisirs.

Justification

La zone définie permet la création d'un espace d'accueil touristique de petite taille sur la commune de Montredon-Labessonnié. Afin de préserver le camping des nuisances de la route, une bande de 15m devra rester non bâtie. L'aménagement du camping devra se faire de façon à minimiser l'imperméabilisation des sols.

Etant donné la programmation prévue, ce projet s'inscrit dans le contexte législatif en tant qu'Unité touristique Nouvelle (UTN) et a reçu un avis favorable de la Commission départementale de la nature, des paysages et des sites.

Orientations

> Hauteur, implantation et densité des constructions : La construction technique qui sera construite sur la zone sera d'une hauteur maximale de 3m maximum à l'égout de toiture. Cette règle s'applique également aux HLL (à l'exception d'HLL dans les arbres).
>
> Des emplacements de camping seront également créés sur la zone.
>
> L'implantation et la densité bâtie des constructions seront compatibles avec le schéma correspondant.

> Préservation du cadre de la zone de projet : Les aménagements prévus sur la zone n'altèrent pas les paysages. La végétation existante sera préservée autant que possible. Parallèlement, un linéaire de végétal sera créé pour permettre de limiter les désagréments paysagers des constructions sur la zone.

> Raccordement aux réseaux : Le développement autorisé de la zone profitera des réseaux existants à proximité afin de répondre aux besoins de la construction technique. L'accès se fera par la voie existante, conformément à l'OAP et aucune nouvelle voie structurante n'est à créer. Si le projet le nécessite, une voie de desserte secondaire, permettant de se rendre aux emplacements de camping pourra être envisagée.

> Conditions d'hygiène et à la sécurité des constructions autorisées : La sécurité des biens et des personnes pourra être assurée par les services de secours disposant d'un accès au site.

OAP n° AL4

MONTREDON LABESSONNIE
Le Gris

- Périmètre de l'OAP
- Constructions techniques (sanitaires) à implanter dans la continuité de l'existant
- Bande inconstructible de 15m
- Linéaire végétal à maintenir
- Linéaire végétal à créer
- Accès mutualisé
- Espace de développement des emplacements de camping et installation de 4 HLL, en limitant autant que possible l'imperméabilisation du sol



OAP AL5 : FAUCH

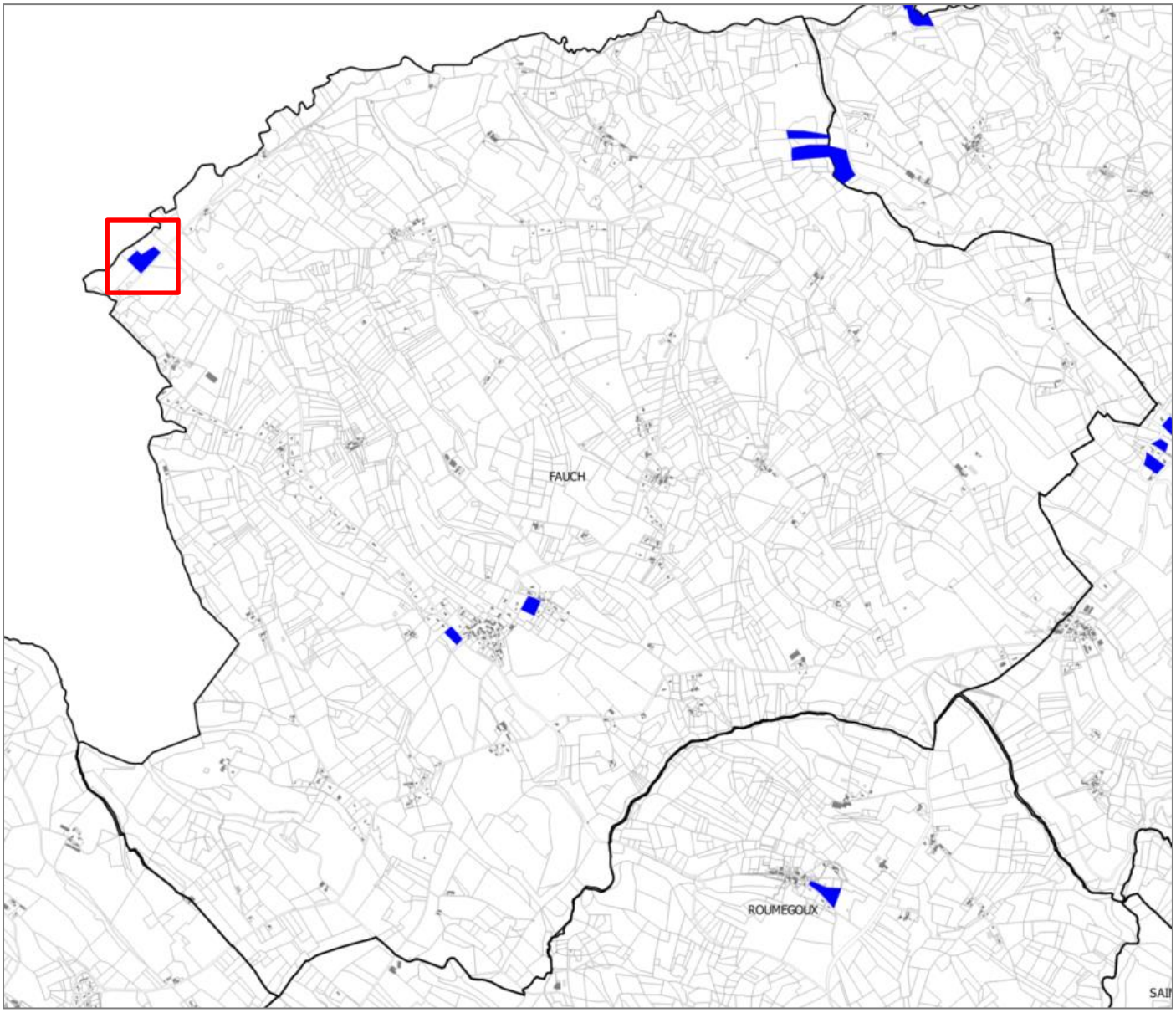
A. Localisation

L'OAP se situe au nord-ouest de la commune de Fauch.

L'OAP est constituée des parcelles **C0682 et C0681.**

Cette zone est relativement plate.

La surface totale de l'OAP est de **1ha**.



B. Objectifs, philosophie du projet, programmation et justifications

Objectifs

Le projet consiste à conforter une activité touristique existante au lieu-dit « Le Moulinet » sur la commune de Fauch en réactivant l'ancienne « Auberge du Lac » à travers la location de salle (existante), l'organisation de repas dansant (dans le bâti existant) et en complétant l'offre avec l'implantation de 5 Habitations Légères de Loisirs (HLL) pour assurer l'hébergement des visiteurs.

Philosophie du projet

Cette activité vise à proposer une nouvelle offre touristique à la fois pour la CCCT mais aussi pour la commune de Fauch. Le site est d'ores-et-déjà à vocation de loisirs et ce projet vient donc conforter cette activité.

Programmation

Le projet consiste donc à aménager les 5 HLL, leurs sanitaires respectifs, construire une terrasse couverte de 60m² (en lien avec le bâtiment existant) et agrandir les parties techniques existantes (cuisine).

Justification

Les aménagements s'insèrent dans un espace existant et l'espace naturel ne sera pas dénaturé. Les arbres participant à la fois à la valorisation du site et à son intégration paysagère seront maintenus.

Orientations

> Hauteur, implantation et densité des constructions : La construction technique qui sera construite sur la zone sera d'une hauteur maximale de 3m maximum à l'égout de toiture. Cette règle s'applique également aux HLL (à l'exception d'HLL dans les arbres).
>
> Des emplacements de camping seront également créés sur la zone.
>
> L'implantation et la densité bâtie des constructions seront compatibles avec le schéma correspondant.

> Préservation du cadre de la zone de projet : Les aménagements prévus sur la zone n'altèrent pas les paysages. La végétation existante sera préservée autant que possible. Parallèlement, un linéaire de végétal sera créé pour permettre de limiter les désagréments paysagers des constructions sur la zone.

> Raccordement aux réseaux : Le développement autorisé de la zone profitera des réseaux existants à proximité afin de répondre aux besoins de la construction technique. L'accès se fera par la voie existante, conformément à l'OAP et aucune nouvelle voie structurante n'est à créer. Si le projet le nécessite, une voie de desserte secondaire, permettant de se rendre aux emplacements de camping pourra être envisagée.

> Conditions d'hygiène et à la sécurité des constructions autorisées : La sécurité des biens et des personnes pourra être assurée par les services de secours disposant d'un accès au site.

OAP n° AL5

FAUCH



OAP NL1 : ARIFAT

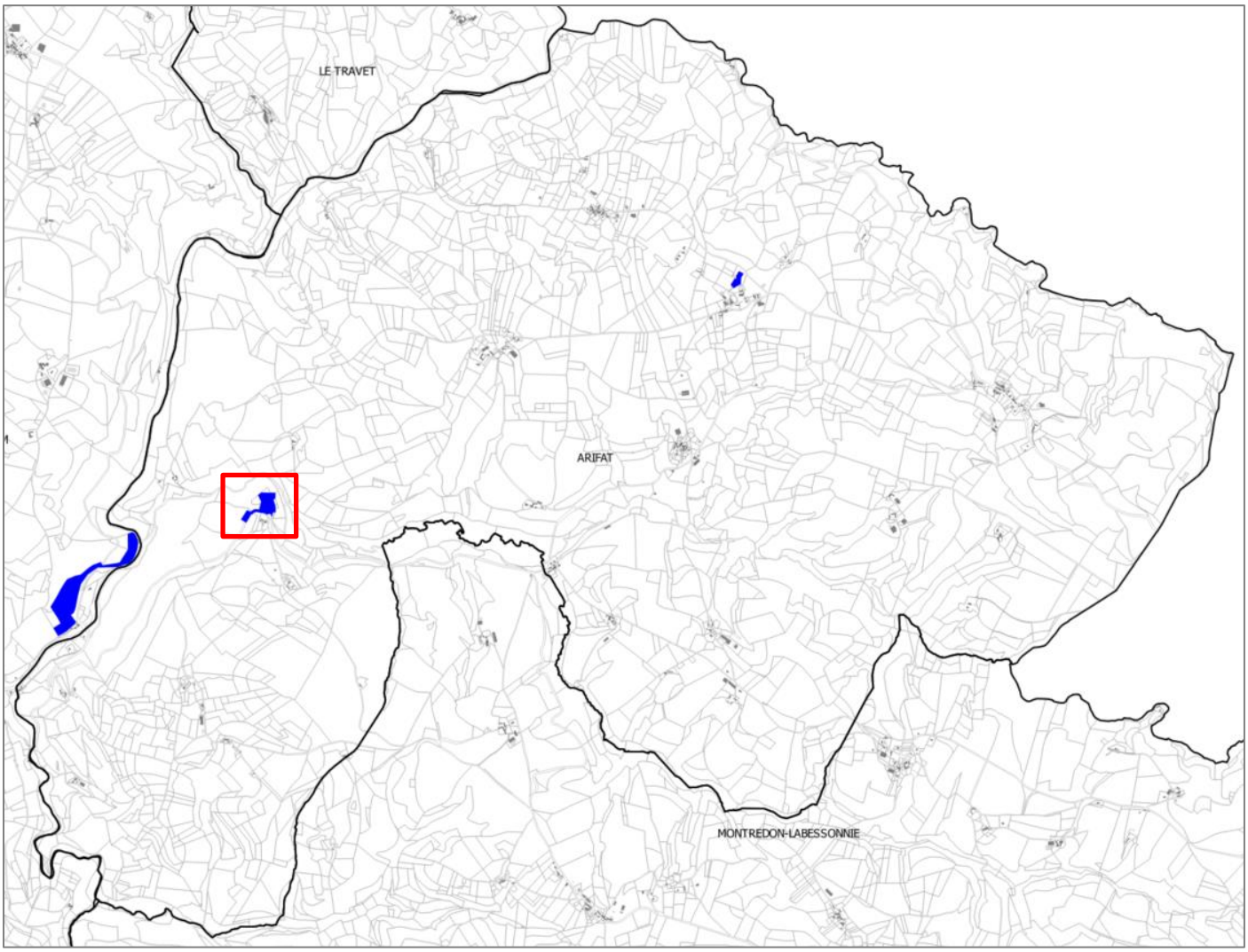
A. Localisation

L'OAP se situe à l'ouest de la commune Arifat, dans une zone boisée.

L'OAP est constituée des parcelles **AB0012, AB0026, AB0027 et AB0028.**

La zone est légèrement pentue, avec pour point culminant les bâtiments existants.

La surface totale de l'OAP est de **1,4ha**.



B. Objectifs, philosophie du projet, programmation et justifications

Objectifs

Cette OAP a pour objectif le développement d'un lieu d'hébergement touristique.

Philosophie du projet

Le site est propice à la création d'une zone naturelle de loisirs grâce à la végétation présente et à la facilité d'accès. La présence des Cascades participera à encourager ce lieu et les activités qui y sont envisagées.

Programmation

Le site permet l'accueil de neuf unités d'hébergements touristiques.

Justification

Dans le projet, l'offre d'hébergement touristique pourra prendre la forme d'habitat léger de loisirs ou d'aires de camping. Les bâtiments existants feront l'objet d'une réhabilitation et l'espace de restauration sera agrandi. Dans l'idée d'un développement respectueux de l'environnement, le stationnement sera mis à l'écart et devra avoir un sol au maximum perméable. La végétation présente sur le site devra être préservée.

Orientations

> Hauteur, implantation et densité des constructions : Les nouvelles constructions autorisées dans la zone seront des hébergements touristiques. La surface de plancher d'une HLL ne dépassera pas 30m². Les HLL auront une hauteur maximale de 3 mètres maximum à l'égout de toiture.
>
> Ce sont 9 HLL qui seront créées sur la zone.
>
> L'implantation et la densité bâtie des constructions seront compatibles avec le schéma correspondant.
>
> Les constructions existantes sur la zone seront renforcées pour permettre le développement de l'activités. La hauteur des constructions actuelles devra être préservée, excepté pour des cas dûment justifiés.

> Préservation du cadre de la zone de projet : Les aménagements prévus sur la zone n'altèrent pas les paysages. La végétation existante sera préservée autant que possible. Le stationnement prévu également sur la zone limitera l'impact sur le paysage et une attention particulière sera portée sur l'imperméabilisation des sols.

> Raccordement aux réseaux : Le développement autorisé de la zone profitera des réseaux existants pour la zone construite actuelle. L'accès se fera par la voie existante et aucune nouvelle voie structurante n'est à créer. Si le projet le nécessite, une voie de desserte secondaire, permettant de se rendre aux emplacements de camping pourra être envisagée.

> Conditions d'hygiène et à la sécurité des constructions autorisées : La sécurité des biens et des personnes pourra être assurée par les services de secours disposant d'un accès au site.

OAP n° NL 1


ARIFAT
Périmètre de l'OAP
P
Espace de stationnement : limiter l'imperméabilisation
Valorisation de l'existant et réhabilitation des communs, agrandissement de l'espace de restauration
Cheminement doux
Offre d'HLL ou de camping : 9 unités
Végétation à préserver
P
0
25
50 m
10
11
47
11
30
29
10
32
31
114
12
33
24
23
109
75
22
25
77
34
39
13
79
20
35
36
11
76
17
19
51

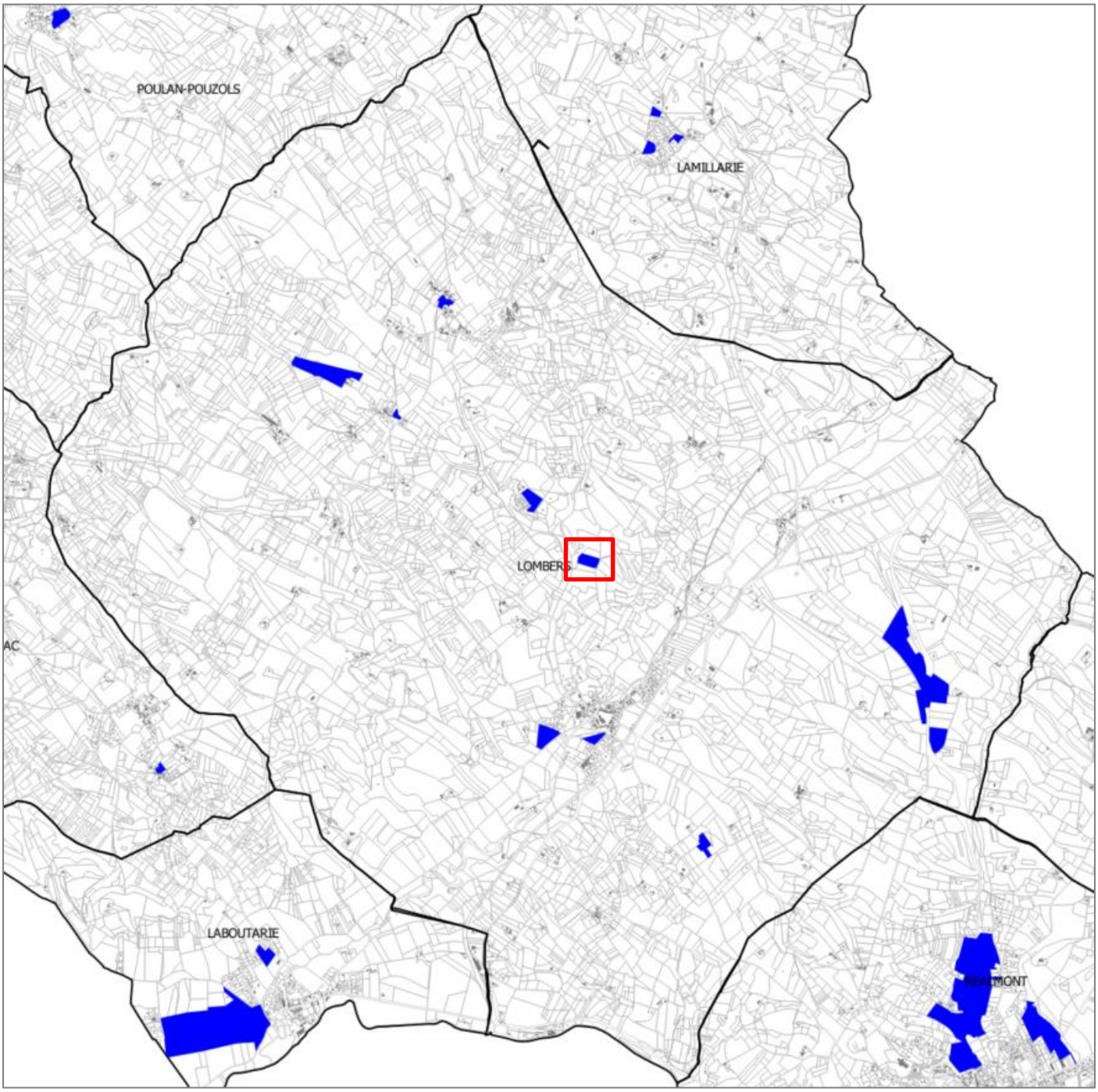
OAP NL2 : LOMBERS

A. Localisation

La zone se situe au nord du bourg de Lombers.

La parcelle concernée par l'OAP est la **B1742**, qui n'est pas identifiée au Registre Parcellaire Graphique de 2017 à la PAC.

La surface totale de la zone est de **1,4ha**.



B. Objectifs, philosophie du projet, programmation et justifications

Objectifs

Cette OAP s'inscrit dans un souhait de renforcer l'hébergement touristique sur la Communauté de Communes.

Philosophie du projet

La végétation sur le site sera préservée et valorisée avec l'installation d'habitat léger de loisirs sur la zone. L'accès sera mutualisé avec l'habitation située sur la zone. Afin de rester respectueux de l'environnement, l'aménagement touristique devra se faire de façon à minimiser l'imperméabilisation des sols.

Programmation

L'OAP prévoit l'implantation de 2 HLL sur la zone. L'implantation des HLL se fera dans la partie jaune sur le schéma en page suivante.

Justification

Le développement touristique sur la commune participe à l'économie et permet une valorisation du territoire. Ce type de projet participe donc au besoin d'hébergement sur le territoire intercommunal.

Orientations

> Hauteur, implantation et densité des constructions : Les nouvelles constructions autorisées dans la zone seront des hébergements touristiques. La surface de plancher d'une HLL ne dépassera pas 30m². Les HLL auront une hauteur maximale de 3 mètres maximum à l'égout de toiture.

Deux HLL seront créées sur la zone.

L'implantation et la densité bâtie des constructions seront compatibles avec le schéma correspondant.

> Préservation du cadre de la zone de projet : Les aménagements prévus sur la zone n'altèrent pas les paysages. La végétation existante sera préservée autant que possible.

> Raccordement aux réseaux : Le développement autorisé de la zone profitera des réseaux existants de la construction. L'accès se fera par la voie existante et aucune nouvelle voie structurante ne sera créée.

> Conditions d'hygiène et à la sécurité des constructions autorisées : La sécurité des biens et des personnes pourra être assurée par les services de secours disposant d'un accès au site.

OAP NL2


LOMBERS
Périmètre de l'OAP
Boisement à préserver
Bâti existant sur la zone conservé
Implantation privilégiée pour l'installation des HLL
Accès existant à conserver
0
25
50 m

OAP NL3 : MONTREDON LABESSONNIE

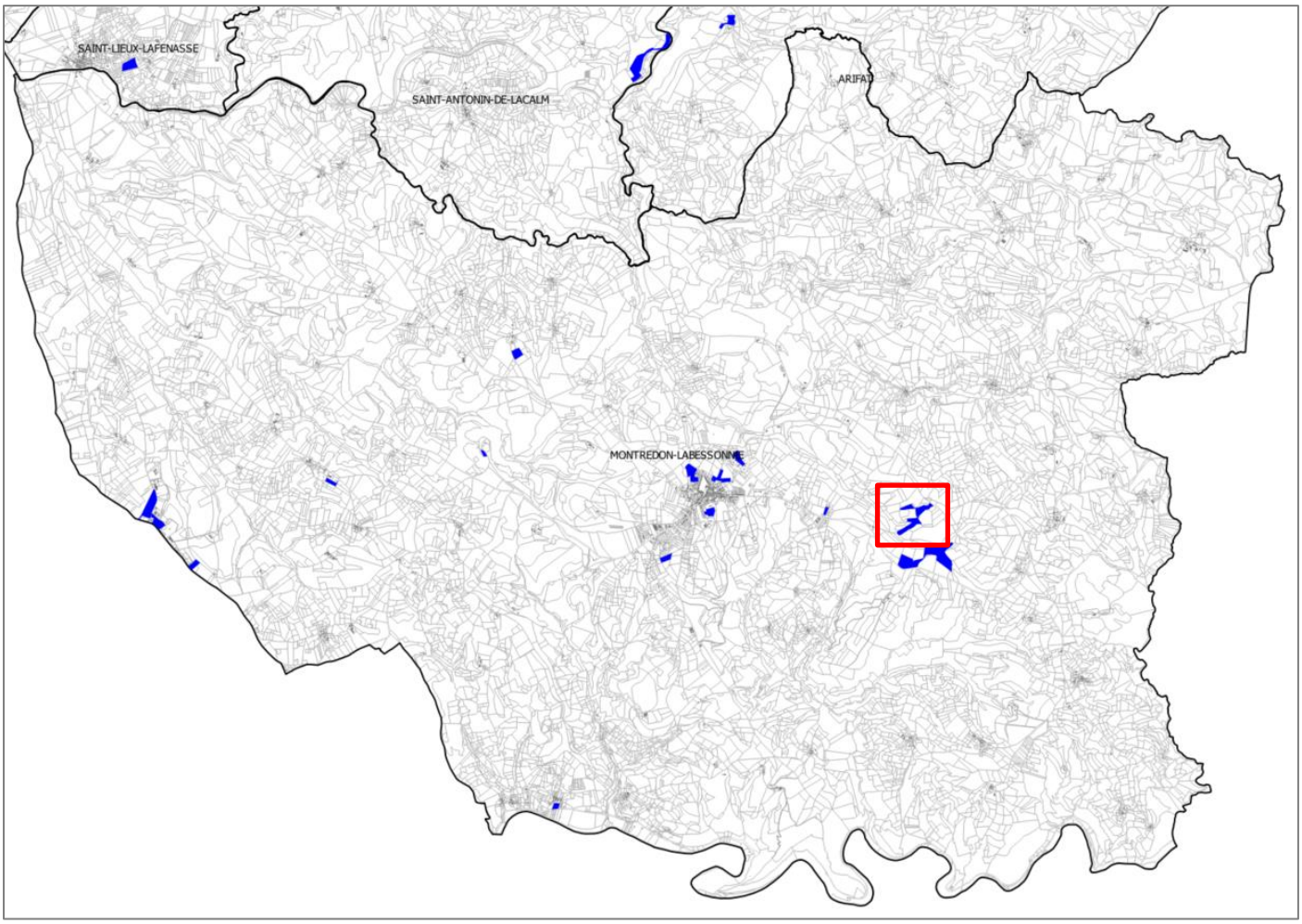
A. Localisation

L'OAP se situe à l'est de la commune Montredon-Labessonnié.

L'OAP est constituée des parcelles **CL0058, CM0143, CM0142, CM0144, CL0052, CL0058, CM0001, CM0002, et CM0003.** Sur le périmètre concerné par l'OAP, les parcelles ne sont pas identifiées au Registre Parcellaire Graphique de 2017, à la PAC.

Cette zone est descendante vers l'ouest.

La surface totale de l'OAP est de **4,55 ha.**



B. Objectifs, philosophie du projet, programmation et justifications

Objectifs

Cette OAP s'inscrit dans une volonté de développer l'activité touristique naturelle sur la commune.

Philosophie du projet

Le projet s'inscrit un cœur d'un espace boisé. L'endroit est propice à l'implantation de cabanes ou de tentes collectives pour l'accueil de touristes en quête de verdure. Les bâtiments existants permettront l'aménagement des locaux communs. Le projet comprend également l'aménagement d'espaces ludiques et d'ateliers.

Programmation

L'OAP prévoit la construction de 30 cabanes destinées à une activité touristique naturelle présentant une surface de plancher de 30 m². Il s'agit de créer un parc résidentiel de loisirs ; le projet répond ainsi à la sous-destination « hébergement touristique ». Dans le bâtiment existant central qui changera de destination, des locaux communs seront aménagés ; le stationnement sera également géré autour dudit bâtiment.

L'aménagement du site est conditionné à la réalisation préalable d'un chemin au sud du site afin de permettre la continuité en matière de mobilité dans le secteur.

Justification

Le projet permet de valoriser le patrimoine naturel présent sur la commune tout en développant une activité touristique raisonnée et respectueuse de l'environnement. Au regard de la destination prévue (hébergement touristique), le projet répond aux caractéristiques d'une Unité Touristique Nouvelle de Loisirs Locale (surface de plancher créée inférieure à 12 000 m²).

Orientations

> Hauteur, implantation et densité des constructions : Les nouvelles constructions autorisées dans la zone seront des hébergements touristiques, au nombre de 30. La surface de plancher d'une HLL, ne dépassera pas 30m². Les HLL auront une hauteur maximale de 3 mètres maximum à l'égout de toiture (à l'exception des HLL dans les arbres).
>
> Des tentes seront également aménagées sur la zone du projet, ne devant pas excéder les 100m² chacune.
>
> L'implantation et la densité bâtie des constructions seront compatibles avec le schéma correspondant.

> Préservation du cadre de la zone de projet : La zone est aménagée avec des HLL qui n'altèreront que très peu le paysage et la zone.

> Raccordement aux réseaux : Le développement autorisé de la zone profitera des réseaux existants de la construction. L'accès se fera par la voie existante et aucune nouvelle voie structurante ne sera créée.

> Conditions d'hygiène et à la sécurité des constructions autorisées : La sécurité des biens et des personnes pourra être assurée par les services de secours disposant d'un accès au site.

OAP n° NL3

MONTREDON LABESSONNIE

- Périmètre de l'OAP
- Aménagement de 30 HLL
- Locaux communs dans les bâtiments existants par voie de changement de destination et zone de gestion du stationnement
- Accès à la zone
- Chemin à créer au préalable de tout aménagement

0 25 50 m

OAP N4 : MONTREDON LABESSONNIE

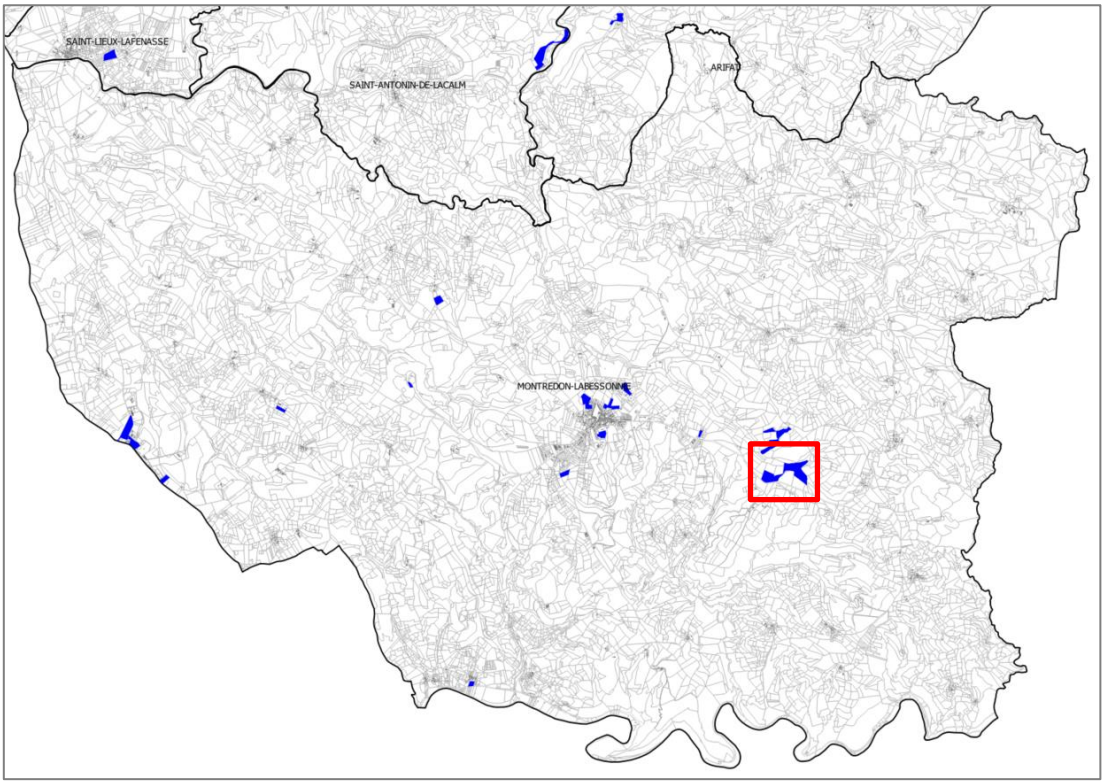
A. Localisation

L'OAP se situe à l'est de la commune Montredon-Labessonnié.

L'OAP est constituée des parcelles **CZ0016, CZ0017, CM0134, CM0146, CM0148, CM0131 ET CM0124.** Sur le périmètre concerné par l'OAP, les parcelles ne sont pas identifiées au Registre Parcellaire Graphique de 2017, à la PAC.

L'entrée dans le site se fait environ 35m plus haut que le lac et l'espace ludique.

La surface totale de l'OAP est de **9,1ha.**





B. Objectifs, philosophie du projet, programmation et justifications

Objectifs

Cette OAP a pour objectif la valorisation du lac et l'espace boisé dans le cadre du développement d'une activité naturelle de loisirs.

Philosophie du projet

L'OAP permet de conforter l'espace ludique existant tout en préservant le patrimoine naturel de la commune. Les bords du lac de Bezan sont valorisés, l'espace du mémorial et les boisements environnants sont préservés.

L'accès à l'espace ludique et au lac se font via un accès unique depuis la D89.

De manière générale, l'OAP vise à rendre le lac et ses abords attractifs.

Programmation

L'OAP permet de conforter l'espace ludique existant.

Justification

L'existence d'un site à fort potentiel ainsi que la présence d'une activité ludique permettent de justifier la nécessité d'une OAP sur cette zone.

Orientations

> Hauteur, implantation et densité des constructions : L'OAP ne prévoit pas la construction de nouveaux éléments. Néanmoins, dans le cadre de la réfection de l'espace ludique, des bâtiments pourront être créés

L'espace ludique sera confortée et de petites extensions ou annexes pourront être créées. Les nouveaux ajouts de bâtiments devront être créés en lien avec les bâtiments existants à proximité et ne devront pas excéder leur hauteur et leur volume, excepté dans des cas dûment justifiés.

> Préservation du cadre de la zone de projet : Les aménagements prévus sur la zone n'altèrent pas les paysages. La végétation existante sera préservée autant que possible, conformément au schéma de l'OAP.

> Raccordement aux réseaux : Le développement autorisé de la zone profitera des réseaux existants de l'espace ludique. L'accès se fera par la voie existante et aucune nouvelle voie structurante ne sera créée. Dans le cadre de la valorisation des bordures du lac, un cheminement piéton et quelques aménagements pourront être aménagés.

> Conditions d'hygiène et à la sécurité des constructions autorisées : La sécurité des biens et des personnes pourra être assurée par les services de secours disposant d'un accès au site.

OAP n° N4

MONTREDON LABESSONNIE

- Périmètre de l'OAP
- Accès existant et unique à conserver
- Espace du mémorial et boisement à préserver
- Densité boisée à conserver
- Espace ludique à conforter
- Bordure du lac à valoriser

0 25 50 m

OAP N5 : MONTREDON LABESSONNIE

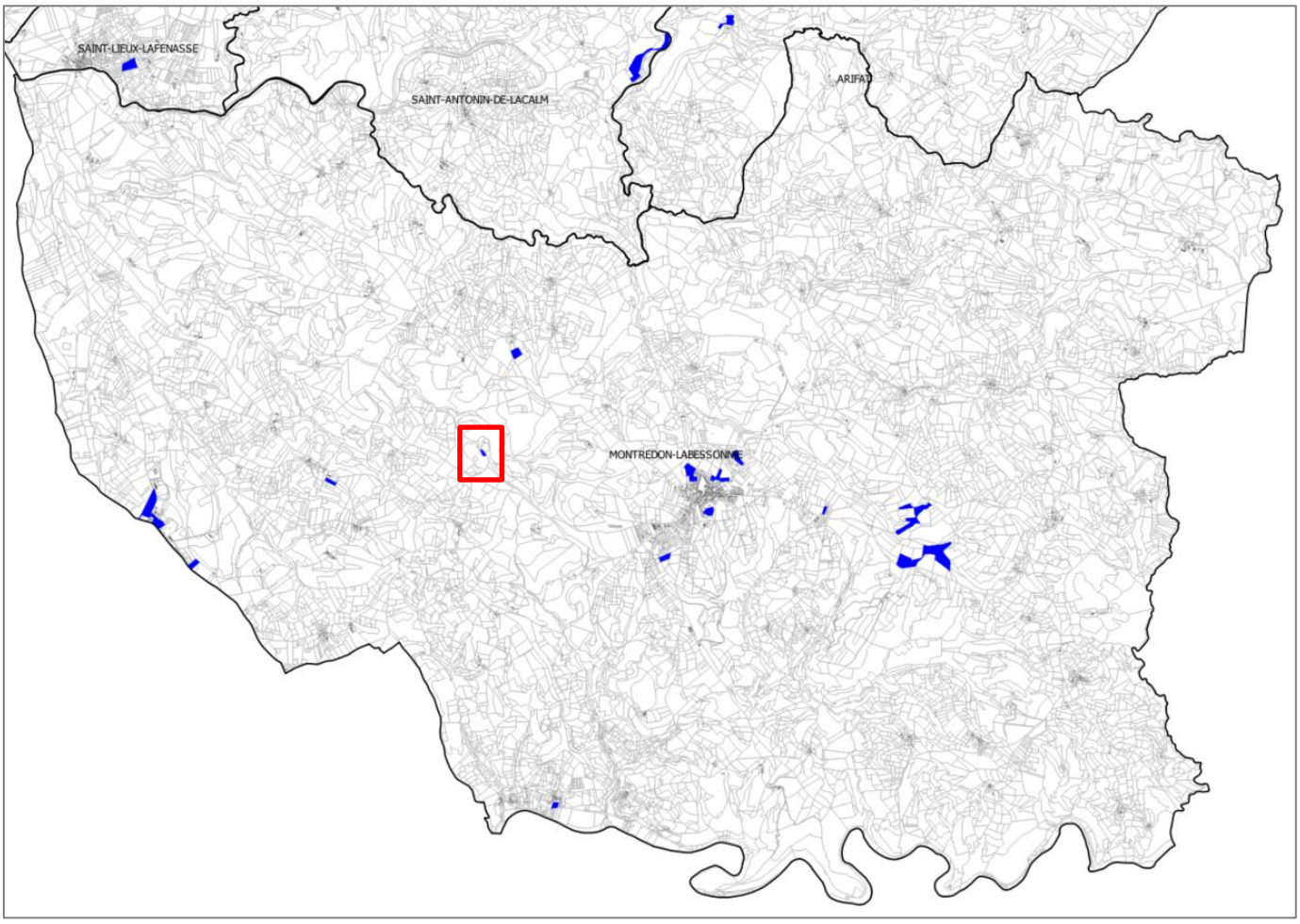
A. Localisation

La zone se situe à l'ouest du centre ancien de Montredon-Labessonnié, sur le site de l'observatoire.

La parcelle concernée par le projet est la parcelle **AR0029 et AR0091**.

La zone est particulièrement boisée.

La surface de l'OAP est de **3 175m²**.



B. Objectifs, philosophie du projet, programmation et justifications

Objectifs

Cette OAP vient conforter le site dédié à l'observatoire de Montredon-Labessonnié. Le flux de véhicules et de visiteurs sera ainsi pensé dans l'OAP.

Philosophie du projet

Le projet s'inscrit dans une volonté de revalorisation du bâtiment existant et de l'organisation des flux aux abords de la zone.

Programmation

Le projet ne prévoit pas la création d'hébergement mais permet de conforter ce lieu.

Justification

Le projet est créé sur une zone existante et ne consomme pas de nouveaux espaces agricoles et naturels. Le paysage est valorisé et mis en valeur dans le cadre de cette OAP, avec la préservation des points de vue et du mobilier installé sur la zone. L'espace de stationnement est éloigné du bâtiment afin de ne pas compromettre le site ; ce dernier étant situé à approximativement 50 mètres du bâtiment pour ne pas consommer l'espace agricole voisin. L'aménagement de l'espace de stationnement doit se faire en conservant un certain couvert végétal. Des places de stationnement pour les personnes à Mobilité Réduite seront aménagées à proximité de l'observatoire.

Orientations

> Hauteur, implantation et densité des constructions : L'OAP ne prévoit pas la construction de nouveaux bâtiments.

> Préservation du cadre de la zone de projet : Les aménagements prévus sur la zone n'altèrent pas le paysage et la zone. Le stationnement prévu devra autant que possible limiter l'imperméabilisation du sol.

> Raccordement aux réseaux : L'accès se fera par la voie existante et aucune nouvelle voie structurante ne sera créée.

> Conditions d'hygiène et à la sécurité des constructions autorisées : La sécurité des biens et des personnes pourra être assurée par les services de secours disposant d'un accès au site.

OAP n° N5

MONTREDON LABESSONNIE

- Périmètre de l'OAP
- Valorisation de l'ancien observatoire
- Points de vue à valoriser (table d'orientation)
- P — Aménagement d'un parc de stationnement paysager conservant le couvert végétal



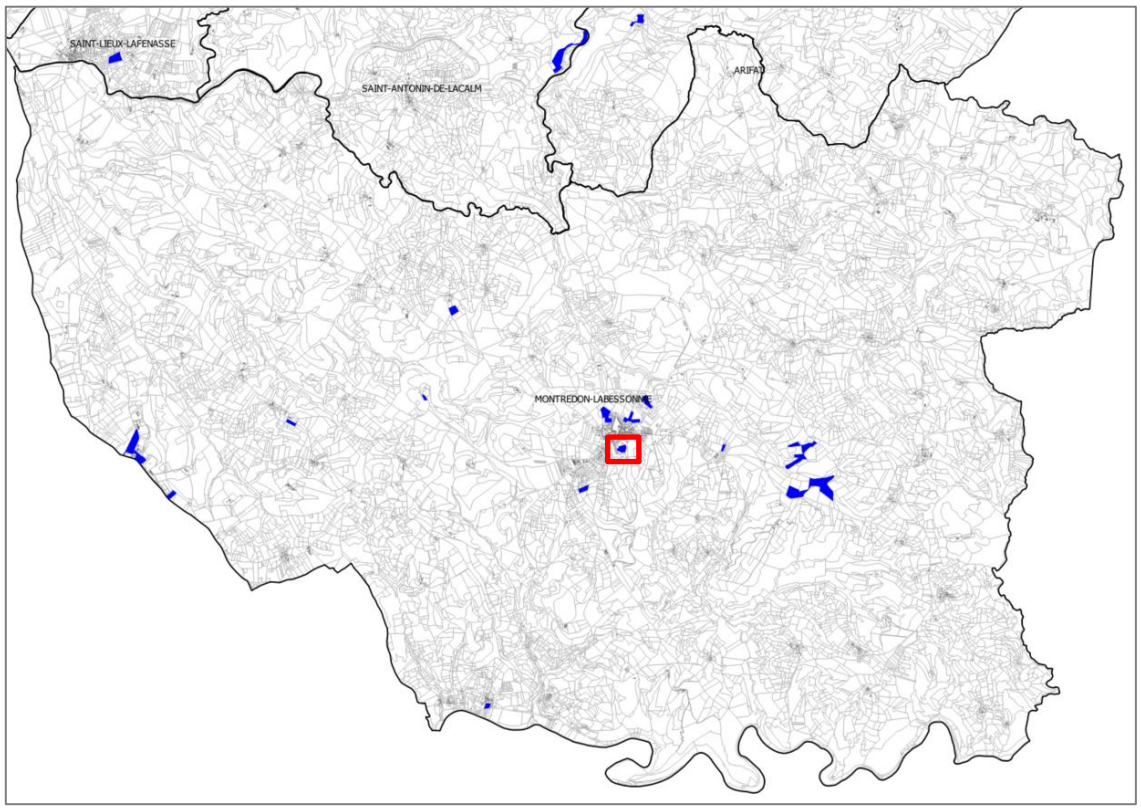
OAP UL6 : MONTREDON LABESSONNIE

A. Localisation

La zone du projet se situe sur des parcelles attenantes à la zone urbaine, au sud du centre bourg.

Les parcelles concernées par le projet sont la parcelle **DN0312** et une partie de la parcelle **DN0313**.

La surface totale de l'OAP est de **8924m²**.





B. Objectifs, philosophie du projet, programmation et justifications

Objectifs

Le projet prévoit la création d'hébergement de loisirs sur la commune de Montredon-Labessonnié. Cette initiative vient renforcer l'offre touristique existante du territoire.

Philosophie du projet

Le projet prévoit l'installation d'HLL de manière relativement distante les unes des autres. L'implantation des constructions est qualitative avec notamment la création d'un linéaire végétal permettant de séparer les constructions entre elles.

Programmation

Le projet prévoit la création de 6 nouveaux HLL sur la zone, en lien avec les 6 OAP existantes sur la zone.

Justification

Le projet s'insère dans une volonté de renforcer l'offre d'hébergements touristiques sur la zone. L'OAP prévoit de limiter l'imperméabilisation du sol et de créer un linéaire de végétal pour arborer la zone et maintenir le cadre de vie rurale du territoire.

Orientations

> Hauteur, implantation et densité des constructions : Les nouvelles constructions autorisées dans la zone seront des hébergements touristiques. Les HLL et les constructions techniques auront une hauteur maximale de 3 mètres maximum à l'égout de toiture.

Six HLL seront créées sur la zone, en plus des six HLL existants.

L'implantation et la densité bâtie des constructions seront compatibles avec le schéma correspondant.

> Préservation du cadre de la zone de projet : Conformément au schéma de l'OAP, un linéaire de végétal sera créé sur la zone afin de limiter l'impact paysager des HLL sur le paysage.

> Raccordement aux réseaux : Le développement autorisé de la zone profitera des réseaux existants de la construction. L'accès se fera par la voie existante et une voie desserte sera créée pour desservir les hébergements de loisirs.

> Conditions d'hygiène et à la sécurité des constructions autorisées : La sécurité des biens et des personnes pourra être assurée par les services de secours disposant d'un accès au site.

OAP UL6

MONTREDON LABESSONNIE

- Périmètre de l'OAP
- Linéaire végétal à créér
- Voie de desserte à créer
- Implantation des unités touristiques : 3 HLL
- Unités touristiques existantes sur la zone
- Stationnement à créer
- Zone d'implantation pour le local technique et la buanderie
- Accès à prévoir pour la desserte des HLL implantés au sud de la zone

0 25 50 m

OAP NL7 : REALMONT

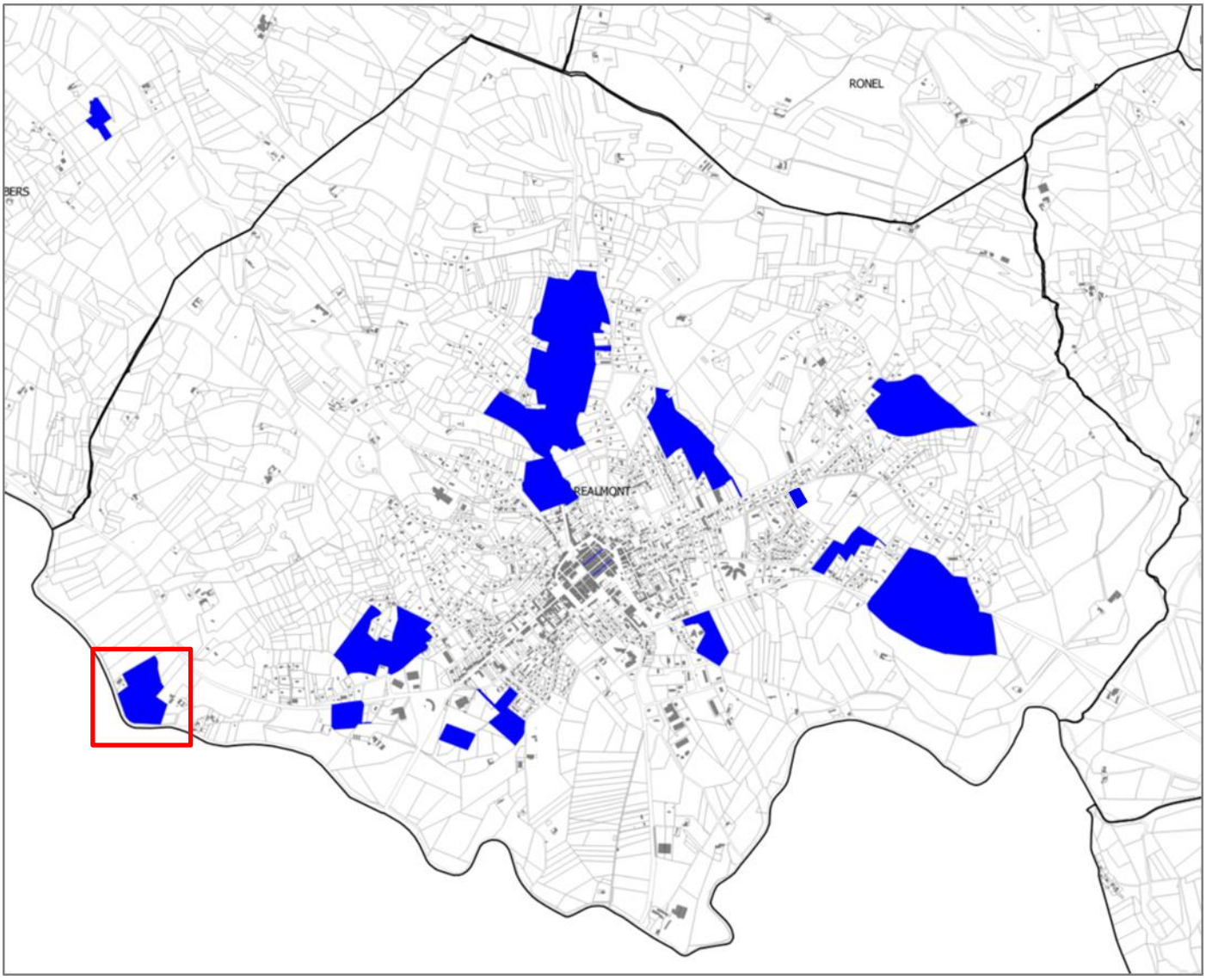
A. Localisation

L'OAP se situe au sud ouest de la commune Réalmont.

L'OAP est constituée des parcelles **A0905, A0774, A0770, A0767, A0768 et A0769.** Sur le périmètre concerné par l'OAP, les parcelles ne sont pas identifiées au Registre Parcellaire Graphique de 2017, à la PAC.

Cette zone est plate.

La surface totale de l'OAP est de **5ha (dont camping existant)**.



B. Objectifs, philosophie du projet, programmation et justifications

Objectifs

Cette OAP permet de développer le camping municipal de la Bâtisse.

Philosophie du projet

Le projet consiste à agrandir le périmètre du camping existant en conservant les qualités paysagères du lieu. Pour cette raison, les arbres existants devront être préservés. L'accès se fera au nord, depuis l'avenue de Graulhet (D631).

Programmation

L'OAP permet l'accueil d'aire de campement.

Justification

L'OAP est justifiée par le besoin de développer le camping et l'absence de parcelle agricole dans le périmètre. Les masses boisées présentes sur la zone seront préservées afin de maintenir le caractère forestier du territoire.

Le développement du camping se fait également en lien avec la viabilité économique du site. L'extension du camping et la mise en place de nouveaux équipements ne sont possibles que dans l'espace visé par la présente OAP étant donné que le camping existant est localisé en zone rouge du PPRi.

Enfin, les inventaires naturalistes menés sur ce site montrent la présence d'une prairie mésophile pâturée. Aucun enjeu notable n'a été relevé et aucun enjeu notable n'est attendu.

Orientations

> Hauteur, implantation et densité des constructions : Le projet défini sur la zone prévoit l'extension d'un espace voué à l'installation d'une aire de camping. Ce type de structure n'entraine pas de construction particulière.

> Préservation du cadre de la zone de projet : Le camping sera développé à proximité de l'existant. Les masses boisées existantes sur la zone seront préservées et permettront de renforcer l'intégration de l'extension de l'aire de camping.

> Raccordement aux réseaux : Le développement autorisé de la zone profitera des réseaux existants. L'accès se fera par la voie existante et aucune nouvelle voie structurante n'est à créer. Si le projet le nécessite, une voie de desserte secondaire, permettant de se rendre aux emplacements de camping, pourra être envisagée.

> Conditions d'hygiène et à la sécurité des constructions autorisées : La sécurité des biens et des personnes pourra être assurée par les services de secours disposant d'un accès au site.

OAP n° NL7

REALMONT



OAP N8 : SAINT ANTONIN DE LACALM – TERRE DE BANCALIE

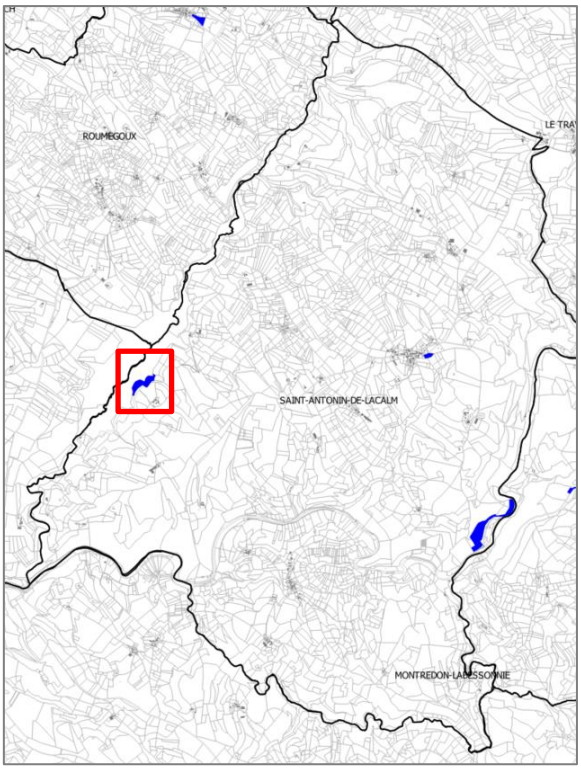
A. Localisation

L'OAP se situe à l'ouest de la commune de Saint-Antonin de Lacalm, à La Bancalie.

L'OAP est constituée des parcelles **D0463, D0427, D0493, D0384, D0432, D0430 et D0433.** Sur le périmètre concerné par l'OAP, les parcelles ne sont pas identifiées au Registre Parcellaire Graphique de 2017, à la PAC.

Cette zone est plate.

La surface totale de l'OAP est de **2,2ha**.





B. Objectifs, philosophie du projet, programmation et justifications

Objectifs

L'objectif de cette OAP est la valorisation du lac de La Bancalie au travers de l'aménagement de ses berges.

Philosophie du projet

L'OAP est un projet de réaménagement des berges du lac pour améliorer le système de stationnement et les espaces d'activité ludique comme les aires de pique-nique et les plages. Les berges du lac ont pour vocation de devenir un lieu agréable pour passer un moment seul, en famille ou entre amis dans un rapport privilégié avec la nature.

Programmation

Cette OAP prévoit l'aménagement d'un parking en revêtement perméable et le positionnement de quelques éléments de mobilier comme des tables de pique-nique, des toilettes publiques, douches, local de baignade ou encore des jeux pour enfants.

Justification

L'OAP est justifiée par le besoin d'organiser le stationnement aux abords du lac afin de préserver la nature et notamment les berges. L'aménagement du lac participe à sa valorisation et son attractivité.

Orientations

- Hauteur, implantation et densité des constructions : L'OAP peut prévoir des bâtiments de taille limitée et en lien direct avec le lac (sanitaires, douches, local de baignade…).
- Préservation du cadre de la zone de projet : Les aménagements prévus sur la zone s'insèrent dans le paysage, que ce soit pour l'espace de loisirs ou bien pour le stationnement. Le masque végétal présent sur la zone sera préservé.
- Raccordement aux réseaux : L'accès se fera par la voie existante et aucune nouvelle voie structurante ne sera créée. Des voies de desserte pourront être aménagées dans le cadre de la création du stationnement sur la zone.
- Conditions d'hygiène et à la sécurité des constructions autorisées : La sécurité des biens et des personnes pourra être assurée par les services de secours disposant d'un accès au site.

OAP n° N8

ST ANTONIN DE LACALM - TERRE DE BANCALIE

- Périmètre de l'OAP
- Espace de stationnement à conforter
- Aménagement d'un espace de loisirs (aire de pique-nique, plage...)
- Boisement à conserver
- Voirie à conserver



OAP NL9 : SAINT ANTONIN DE LACALM – TERRE DE BANCALIE

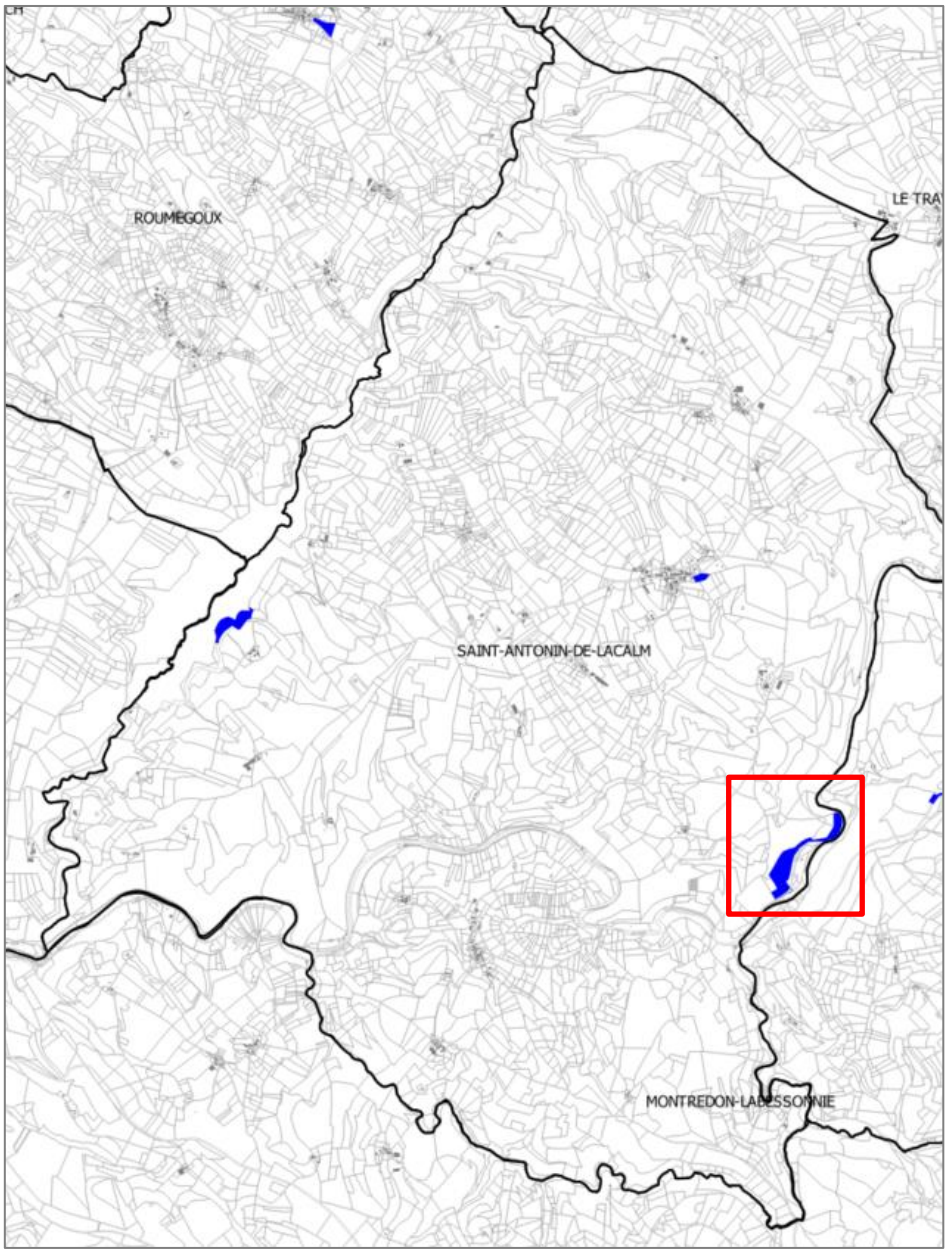
A. Localisation

L'OAP se situe au nord de la commune Saint-Antonin de Lacalm.

L'OAP est constituée des parcelles **B0753, B0218, B0222 et B0220.** Sur le périmètre concerné par l'OAP, les parcelles ne sont pas identifiées au Registre Parcellaire Graphique de 2017, à la PAC.

La zone présente une forte déclivité vers la rivière Le Dadou à l'est qui se traduit par une différence d'altitude d'une centaine de mètres.

La surface totale de l'OAP est de **5,2ha.**



B. Objectifs, philosophie du projet, programmation et justifications

Objectifs

L'objectif de cette OAP est la création d'une aire de préservation et de valorisation du château, associée à une activité naturelle de loisir.

Philosophie du projet

Le projet s'étale sur de longue distance le long du Dadou. Dans ce périmètre, trois zones thématiques sont créées. La première zone, la plus proche du château est dédiée à l'accueil et l'hébergement des visiteurs. La seconde zone, un peu plus au nord est aménagée en relation avec le château avec notamment les caisses d'entrée sur la zone. Des éléments ayant un intérêt historique et patrimonial sont également présents dans ce secteur : des habitats semi-excavés. Enfin, la dernière zone, la plus au nord devient une aire de camping.

Dans tout le périmètre de l'OAP une attention particulière est portée à la préservation de la végétation.

Programmation

L'OAP prévoit l'aménagement d'hébergements à proximité du château et des aires de camping au nord du périmètre.

Justification

L'OAP est justifiée par la présence du château et le cadre forestier de la zone. La richesse patrimoniale de la commune sera ainsi valorisée par le biais de cette activité.

Orientations

> Hauteur, implantation et densité des constructions : Afin de conforter ce lieu, des constructions pourront être envisagées, notamment avec la création d'hébergement et de l'accueil.

Les bâtiments projetés devront être d'une hauteur maximale de 3m à l'égout de toiture ou au faîtage pour les HLL (à l'exception des HLL dans les arbres). Les HLL ne devront pas excéder une surface de plancher de plus de 30m² et les bâtiments projetés ne devront pas être supérieur à 100m².

Une aire de camping sera également aménagée.

Les secteurs définis dans l'OAP pour l'implantation des différents éléments devront être compatibles avec le schéma correspondant.

> Préservation du cadre de la zone de projet : Les aménagements prévus sur la zone n'altèrent pas le paysage et la zone.

> Raccordement aux réseaux : Le développement autorisé de la zone profitera des réseaux existants. L'accès se fera par la voie existante et aucune nouvelle voie structurante n'est à créer. Si le projet le nécessite, une voie de desserte secondaire, permettant de se rendre aux différentes zones, pourra être envisagée.

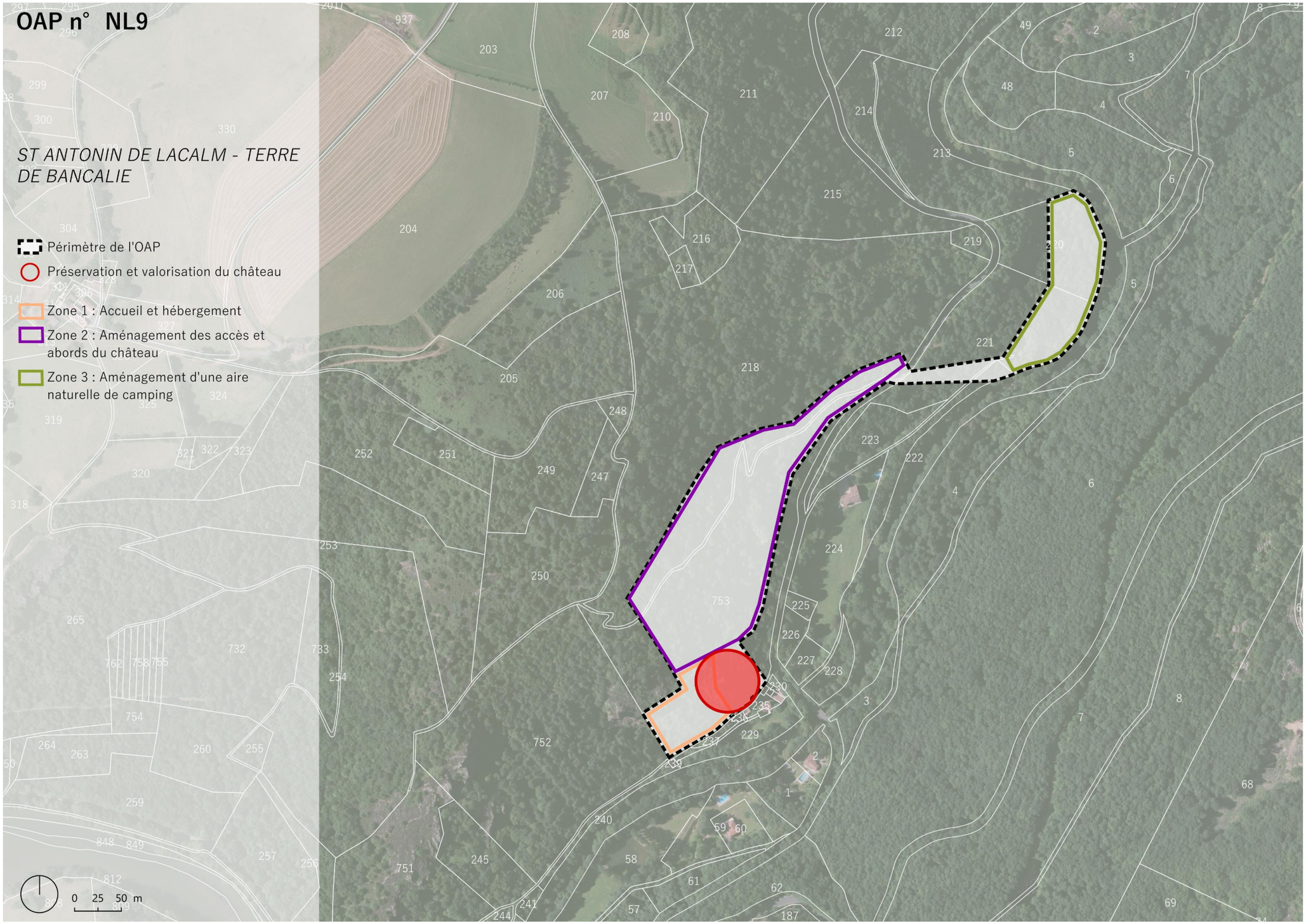
Le stationnement afférent à l'activité de loisirs sera prévu hors de l'OAP.

> Conditions d'hygiène et à la sécurité des constructions autorisées : La sécurité des biens et des personnes pourra être assurée par les services de secours disposant d'un accès au site.

OAP n° NL9

ST ANTONIN DE LACALM - TERRE DE BANCALIE

- Périmètre de l'OAP
- Préservation et valorisation du château
- Zone 1 : Accueil et hébergement
- Zone 2 : Aménagement des accès et abords du château
- Zone 3 : Aménagement d'une aire naturelle de camping



OAP NL10 : TERRE CLAPIER – TERRE DE BANCALIE

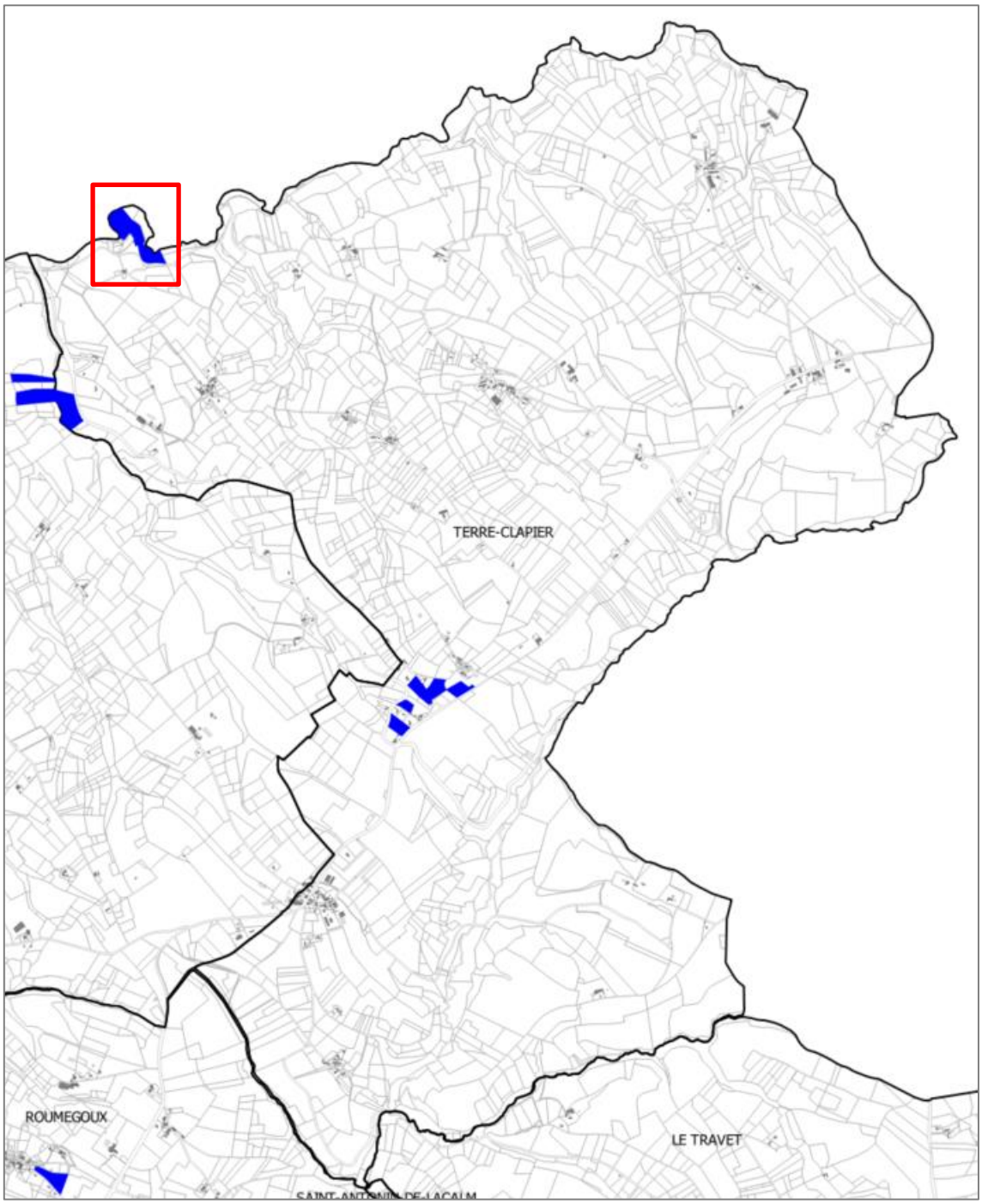
A. Localisation

L'OAP se situe au nord-ouest de la commune de Terre-Clapier.

L'OAP est constituée des parcelles **A0032, A0033, A0034, A0020, A0021, A0016, A0018 et A0017.** Sur le périmètre concerné par l'OAP, les parcelles ne sont pas identifiées au Registre Parcellaire Graphique de 2017, à la PAC.

Cette zone est descendante vers le nord-ouest et vers le sud-est, l'OAP possède un point haut vers la parcelle 20.

La surface totale de l'OAP est de **2,3ha**.



B. Objectifs, philosophie du projet, programmation et justifications

Objectifs

L'objectif de cette OAP est la création d'une zone naturelle de loisirs à Terre Clapier.

Philosophie du projet

Le projet est cerné par des espaces boisés et agricoles, il comprend dans son périmètre un petit lac qui participe à l'ambiance naturelle de qualité sur le site. L'OAP permet l'implantation d'habitat léger de loisir en deux temps : d'abord sur la partie nord, puis en partie sud. Ce développement devra se faire en accordant une importance particulière à la préservation des végétaux existants.

Programmation

L'OAP prévoit l'implantation d'habitat léger de loisirs.

Justification

La localisation isolée et l'environnement de qualité justifient l'implantation d'une activité naturelle de loisirs.

Orientations

> Hauteur, implantation et densité des constructions : Les nouvelles constructions autorisées dans la zone seront des hébergements touristiques. La surface de plancher d'une HLL ne dépassera pas 30m². Les HLL auront une hauteur maximale de 3 mètres maximum à l'égout de toiture (à l'exception des HLL dans les arbres).

Le développement des HLL est phasée avec la création de cinq HLL dans un premier temps et cinq autres HLL dans un second temps.

L'implantation et la densité bâtie des constructions seront compatibles avec le schéma correspondant.

> Préservation du cadre de la zone de projet : Les aménagements prévus sur la zone n'altèrent pas les paysages. La végétation existante sera préservée autant que possible, conformément au schéma de l'OAP.

> Raccordement aux réseaux : Le développement autorisé de la zone profitera des réseaux existants de la construction. L'accès se fera par la voie existante et aucune nouvelle voie structurante ne sera créée. Si le projet le nécessite, une voie de desserte secondaire, permettant de se rendre aux différentes zones, pourra être envisagée.

> Conditions d'hygiène et à la sécurité des constructions autorisées : La sécurité des biens et des personnes pourra être assurée par les services de secours disposant d'un accès au site.

OAP n° NL10

TERRE CLAPIER - TERRE DE BANCALIE

- Périmètre de l'OAP
- Accès à la zone naturelle de loisirs
- Implantation possible des premiers habitats légers de loisirs
- Implantation possible des seconds habitats légers de loisirs



OAP NL11 : TERRE CLAPIER

A. Localisation

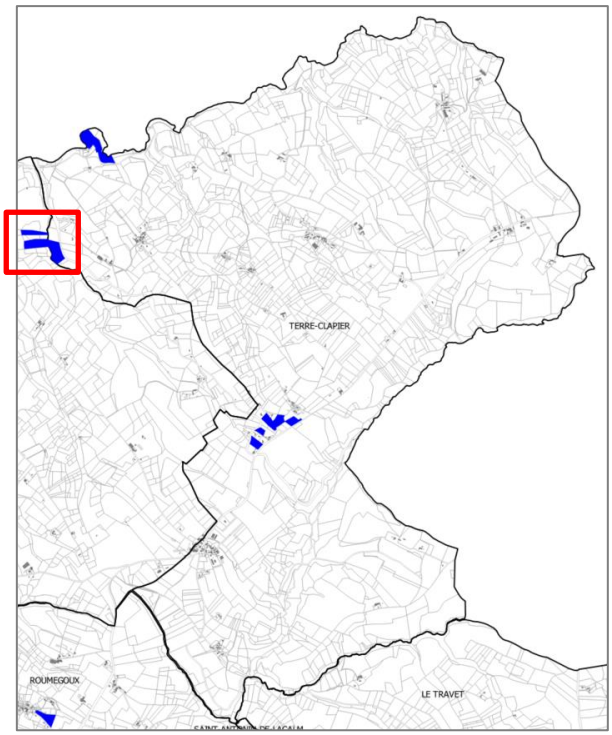
L'OAP se situe au nord-ouest de Terre-Clapier, et une partie sur la commune de Fauch.

L'OAP est constituée des parcelles**, A0036, A0037, A0046, A0047, A0050, A0053, A0052, D0620, D0619, D0746, D0745, D0613, D0614, D0615, D0616 et D0618.**

Sur le périmètre concerné par l'OAP, les parcelles D0613 et D0614 sont identifiées au Registre Parcellaire Graphique de 2017, à la PAC comme prairie permanente.

Cette zone est descendante vers l'est.

La surface totale de l'OAP est de **3,4ha**.





B. Objectifs, philosophie du projet, programmation et justifications

Objectifs

L'objectif de cette OAP est de pérenniser le zoo sur la commune et encadrer son développement.

Philosophie du projet

Le zoo est situé dans un site arboré de qualité, l'enjeux de l'OAP est de valoriser cette végétation pour qu'elle subsiste dans le temps.

Programmation

L'OAP comprend le zoo existant, des bâtiments et un stationnement.

Justification

L'OAP est justifiée par la préexistence d'une zone naturelle de loisirs : le zoo. Le zonage de cette OAP permettra aux propriétaires de développer leur activité économique et touristique.

Orientations

> Hauteur, implantation et densité des constructions : L'OAP ne prévoit pas la construction de nouveaux bâtiments. Néanmoins, dans le cadre du développement de l'activité, de nouvelles constructions pourront y être faites et devront être créées en cohérence avec les bâtiments de la zone. Les surfaces et la hauteur des bâtiments ne devront pas excéder celle de la construction principale, excepté pour des cas dûment justifiés.

> Préservation du cadre de la zone de projet : Les aménagements prévus sur la zone s'insèrent dans le paysage, du fait de la masse boisée particulièrement dense sur le périmètre.

> Raccordement aux réseaux : L'accès se fera par la voie existante et aucune nouvelle voie structurante ne sera créée.

> Conditions d'hygiène et à la sécurité des constructions autorisées : La sécurité des biens et des personnes pourra être assurée par les services de secours disposant d'un accès au site.

OAP n° NL11

TERRE CLAPIER - TERRE DE BANCALIE

- Périmètre de l'OAP
- Accès unique au zoo
- Construction principale
- Bâti existant affectable à l'activité de loisirs
- Boisement à conserver

0 25 50 m

