Communauté de Communes du Lautrécois-Pays d'Agout

Elaboration du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Pièce n° 3

Orientations d'Aménagement et de Programmation et STECAL

PLUi
Lautrécois - Pays d'Agout

Mission

Pièce	Orientations d'Aménagement et de programmation et Secteur de Taille Et de Capacité d'Accueil Limité			
Version	Juillet 2022			
Maîtrise d'Ouvrage	Communauté de Communes du Lautrécois Pays d'Agout			
Bureau(x) d'étude(s)	ATELIER AMÉNAGEMENT du TERRITOIRE et URBANISME			
Rédacteurs	Laura Faux Jimmy Durand Alicia Fuss	Anaïs Glories		

AVANT-PROPOS 6
LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION : CADRE REGLEMENTAIRE 7
LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DE LA CCLPA 8
LISTE DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION PAR COMMUNE 10
OAP N° 1 : Fiac – Logement 12
OAP N° 2 : Brousse – Logement 14
OAP N° 3 : Damiatte – Logement 16
OAP N° 4 : Fréjeville – Logement 18
OAP N° 5 : Fréjeville – Logement 20
OAP N° 6 : Fréjeville – Logement 22
OAP N° 7 : Guitalens-L'Albarède – Logement 24
OAP N° 8 : Saint-Paul-Cap-De-Joux – Logement 26
OAP N° 9 : Vielmur-Sur-Agout – Logement 28
OAP N° 10 : Cuq – Logement 30
OAP N° 11 : Fréjeville – Logement 32
OAP N° 12 : Fréjeville – Logement 34
OAP N° 13 : Brousse – Logement 36
OAP N° 14 : Brousse – Logement 38
OAP N° 15 : Cabanes – Logement 40
OAP N° 16 : Cabanes – Logement 42
OAP N° 17 : Carbes – Logement 44
OAP N° 18 : Carbes – Logement 46
OAP N° 19 : Carbes – Logement 48
OAP N° 20 : Cuq – Logement 50
OAP N° 21 : Cuq – Logement 52
OAP N° 22 : Cuq – Logement 54
OAP N° 23 : Cuq – Logement 56
OAP N° 24 : Cuq – Logement 58
OAP N° 25 : Damiatte – Logement 60
OAP N° 26 : Damiatte – Logement 62
OAP N° 27 : Damiatte – Logement 64
OAP N° 28 : Damiatte – Logement 66
OAP N° 29 : Damiatte – Logement 68
OAP N° 30 : Damiatte – Logement 70
OAP N° 31 : Damiatte – Logement 72
OAP N° 32 : Fiac – Logement 74
OAP N° 33 : Fiac – Logement 76
OAP N° 34 : Fiac – Logement 78
OAP N° 35 : Fiac – Logement 80
OAP N° 36 : Guitalens-L'Albarède – Logement 82
OAP N° 37 : Guitalens-L'Albarède – Logement 84
OAP N° 38 : Guitalens-L'Albarède – Logement 86
OAP N° 39 : Guitalens-L'Albarède – Logement 88
OAP N° 40 : Jonquières – Logement 90
OAP N° 41 : Jonquières – Logement 92
OAP N° 42 : Jonquières – Logement 94
OAP N° 43 : Jonquières – Logement 96
OAP N° 44 : Jonquières – Logement 98
OAP N° 45 : Laboulbène – Logement 100
OAP N° 46 : Laboulbène – Logement 102
OAP N° 47 : Lautrec – Logement 104
OAP N° 48 : Lautrec – Logement 106
OAP N° 49 : Lautrec – Logement 108

OAP N° 50 : Lautrec – Logement....110
OAP N° 51 : Magrin – Logement....112
OAP N° 52 : Missècle – Logement....114
OAP N° 53 : Missècle – Logement....116
OAP N° 54 : Montdragon – Logement....118
OAP N° 55 : Montdragon – Logement....120
OAP N° 56 : Montdragon – Logement....122
OAP N° 57 : Montpinier – Logement....124
OAP N° 58 : Montpinier – Logement....126
OAP N° 59 : Prades – Logement....128
OAP N° 60 : Pratviel – Logement....130
OAP N° 61 : Puycalvel – Logement....132
OAP N° 62 : Puycalvel – Logement....134
OAP N° 63 : Saint-Genest-De-Contest – Logement....136
OAP N° 64 : Saint-Julien-Du-Puy – Logement....138
OAP N° 65 : Saint-Julien-Du-Puy – Logement....140
OAP N° 66 : Saint-Julien-Du-Puy – Logement....142
OAP N° 67 : Saint-Julien-du-Puy – Logement....144
OAP N° 68 : Saint-Julien-du-Puy – Logement....146
OAP N° 69 : Saint-Paul-Cap-De-Joux – Logement....148
OAP N° 70 : Saint-Paul-Cap-De-Joux – Logement....150
OAP N° 71 : Saint-Paul-Cap-De-Joux – Logement....152
OAP N° 72 : Saint-Paul-Cap-De-Joux- Logement....154
OAP N° 73 : Saint-Paul-Cap-De-Joux – Logement....156
OAP N° 74 : Servies – Logement....158
OAP N° 75 : Servies – Logement....160
OAP N° 76 : Servies – Logement....162
OAP N° 77 : Servies – Logement....164
OAP N° 78 : Teyssode – Logement....166
OAP N° 79 : Teyssode – Logement....168
OAP N° 80 : Vielmur-Sur-Agout – Logement....170
OAP N° 81 : Vielmur-Sur-Agout – Logement....172
OAP N° 82 : Vielmur-Sur-Agout – Logement....174
OAP N° 83 : Vielmur-Sur-Agout – Logement....176
OAP N° 84 : Vielmur-Sur-Agout – Logement....178
OAP N° 85 : Viterbe – Logement....180
OAP N° 86 : Viterbe – Logement....182
OAP N° 87 : Viterbe – Logement....184
OAP N° 88 : Viterbe – Logement....186
OAP N° 89 : Carbes – Équipement Public....188
OAP N° 90 : Damiatte – Équipement Public....190
OAP N° 91 : Lautrec – Équipement Public....192
OAP N° 92 : Servies – Équipement Public....194
OAP N° 93 : Servies – Équipement Public....196
OAP N° 94 : Vénès – Équipement Public....198
OAP N° 95 : Vénès – Équipement Public....200
OAP N° 96 : Vielmur-Sur-Agout - Activités économiques....202
OAP N° 97 : Vielmur-Sur-Agout – Équipement Public....204
OAP N° 98 : Damiatte - Activités économiques....206
OAP N° 99 : Fréjeville - Activités économiques....208
OAP N° 100 : Guitalens-L'Albarède - Activités économiques....210
OAP N° 101 : Lautrec - Activités économiques....212
OAP N° 102 : Montdragon – Activités économiques....214
OAP N° 103 : Vénès - Activités économiques....216
OAP N° 104 : Vielmur-sur-Agout - Activités économiques....218
OAP N° 105 : Brousse - Activités économiques et artisanat....220
OAP N° 106 : Fiac - Activités économiques et artisanat....222
L'OAP THÉMATIQUE DE LA CCLPA....224

LA STRATEGIE ECONOMIQUE DU TERRITOIRE 224
LES PROJETS CONCERNÉS PAR DES STECAL 226
STECAL n° 1 : Cabanes : Le Glamping à la ferme 226
STECAL n° 2 : Carbes 228
STECAL n° 3 : Damiatte 229
STECAL n° 4 : Damiatte 232
STECAL n° 5 : Damiatte 233
STECAL n° 6 : Jonquières 234
STECAL n° 7 : Lautrec 235
STECAL n° 8 : Lautrec 237
STECAL n° 9 : Lautrec 238
STECAL n° 10 : Magrin 239
STECAL n° 11 : Magrin 240
STECAL n° 12 : Montpinier 241
STECAL n° 13 : Puycalvel 242
STECAL n° 14 : Puycalvel - Centre éducatif 243
STECAL n° 15 : Saint-Julien-du-Puy 245
STECAL n° 16 : Serviès 246
STECAL n° 17 : Serviès 247
STECAL n° 18 : Vielmur-sur-Agout 248

AVANT-PROPOS

LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION : 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 le diagnostic et précisés par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), les OAP permettent d'établir un véritable programme d'aménagement pour l'intercommunalité et visent ainsi à répondre à ses différents objectifs.

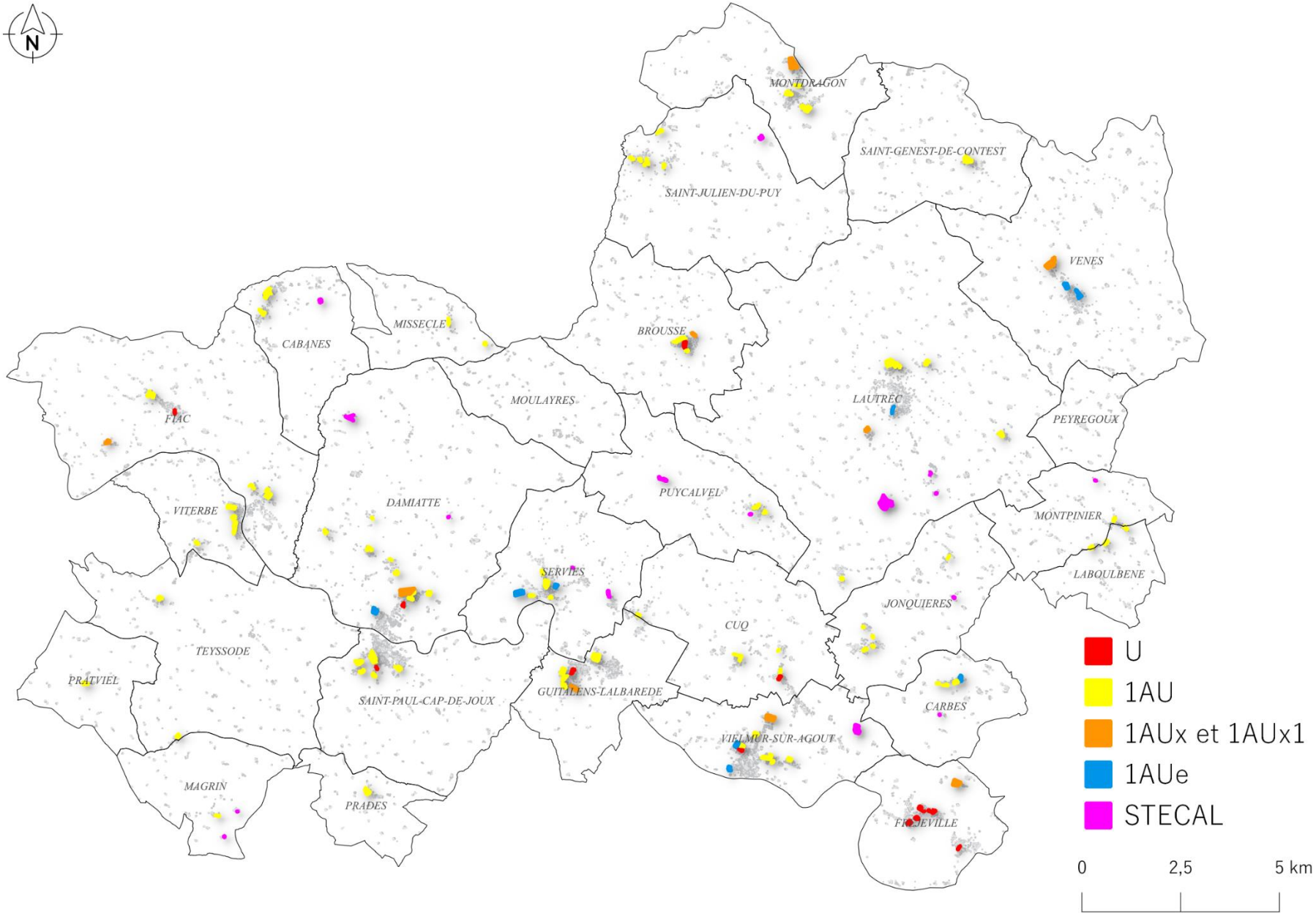
L'article L151-7 du Code de l'Urbanisme précise les finalités des OAP :
« Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :
1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de 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* ;
7° Définir les actions et opérations nécessaires pour protéger les franges urbaines et rurales. Elles peuvent définir les conditions dans lesquelles les projets de construction et d'aménagement situés en limite d'un espace agricole intègrent un espace de transition végétalisé non artificialisé entre les espaces agricoles et les espaces urbanisés, ainsi que la localisation préférentielle de cet espace de transition. »
La Loi n° 2010-788 du 12/07/10 « portant engagement national pour l'environnement » a rendu les OAP obligatoires dans les zones de développement définies par une commune ; elles constituent dans ce cas un élément constitutif non facultatif des Plans Locaux d'Urbanisme.

L'article L151-6-1 du Code de l'Urbanisme précise que les OAP devront être organisées selon un échéancier prévisionnel :
« Les orientations d'aménagement et de programmation définissent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de réalisation des équipements correspondant à chacune d'elles, le cas échéant. »

Les OAP de la CCLPA sont donc organisées de cette manière :

- Ouverture de la zone à court terme : 2020-2025 ;
- Ouverture de la zone à moyen terme : 2025-2030 ;
- Ouverture de la zone à long terme : 2030-2035.

LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DE LA CCLPA


N
MONTDRAGON
SAINT-GENEST-DE-CONTEST
SAINT-JULIEN-DU-PUY
VENES
MISSECLE
CABANES
BROUSSE
MOULAYRES
LAUTREC
PEYREGOUX
FIAC
PUYCALVEL
VITERBE
DAMIATTE
MONTPINIER
SERVIES
LABOULBENE
JONQUIERES
CUQ
TEYSSODE
PRATVIEL
SAINT-PAUL-CAP-DE-JOUX
GUITALENS-LALBAREDE
CARBES
VIELMUR-SUR-AGOUT
MAGRIN
PRADES
FRESSEVILLE
U
1AU
1AUx et 1AUx1
1AUe
STECAL
0
2,5
5 km

LISTE DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION PAR COMMUNE

N°	Communes	Zone
2	BROUSSE	UB
13	BROUSSE	1AU
14	BROUSSE	1AU
105	BROUSSE	1AUx1
15	CABANES	1AU
16	CABANES	1AU
17	CARBES	1AU
18	CARBES	1AU
19	CARBES	1AU
89	CARBES	1AUe
10	CUQ	UC
20	CUQ	1AU
21	CUQ	1AU
22	CUQ	1AU
23	CUQ	1AU
24	CUQ	1AU
3	DAMIATTE	UB
25	DAMIATTE	1AU
26	DAMIATTE	1AU
27	DAMIATTE	1AU
28	DAMIATTE	1AU
29	DAMIATTE	1AU
30	DAMIATTE	1AU
31	DAMIATTE	1AU
90	DAMIATTE	1AUe

N°	Communes	Zone
98	DAMIATTE	1AUx
1	FIAC	UA3
32	FIAC	1AU
33	FIAC	1AU
34	FIAC	1AU
35	FIAC	1AU
106	FIAC	1AUx1
4	FREJEVILLE	UB
5	FREJEVILLE	UB
6	FREJEVILLE	UB
11	FREJEVILLE	UC
12	FREJEVILLE	UC
99	FREJEVILLE	1AUx
7	GUITALENS-LALBAREDE	UB
36	GUITALENS-LALBAREDE	1AU
37	GUITALENS-LALBAREDE	1AU
38	GUITALENS-LALBAREDE	1AU
39	GUITALENS-LALBAREDE	1AU
100	GUITALENS-LALBAREDE	1AUx
40	JONQUIERES	1AU
41	JONQUIERES	1AU
42	JONQUIERES	1AU
43	JONQUIERES	1AU
44	JONQUIERES	1AU
45	LABOULBENE	1AU

N°	Communes	Zone
46	LABOULBENE	1AU
47	LAUTREC	1AU
48	LAUTREC	1AU
49	LAUTREC	1AU
50	LAUTREC	1AU
91	LAUTREC	1AUe
101	LAUTREC	1AUx
51	MAGRIN	1AU
52	MISSECLE	1AU
53	MISSECLE	1AU
54	MONTDRAGON	1AU
55	MONTDRAGON	1AU
56	MONTDRAGON	1AU
102	MONTDRAGON	1AUx
57	MONTPINIER	1AU
58	MONTPINIER	1AU
59	PRADES	1AU
60	PRATVIEL	1AU
61	PUYCALVEL	1AU
62	PUYCALVEL	1AU
63	SAINT-GENEST-DE-CONTEST	1AU
64	SAINT-JULIEN-DU-PUY	1AU
65	SAINT-JULIEN-DU-PUY	1AU
66	SAINT-JULIEN-DU-PUY	1AU
67	SAINT-JULIEN-DU-PUY	1AU
68	SAINT-JULIEN-DU-PUY	1AU
8	SAINT-PAUL-CAP-DE-JOUX	UB
69	SAINT-PAUL-CAP-DE-JOUX	1AU
70	SAINT-PAUL-CAP-DE-JOUX	1AU
71	SAINT-PAUL-CAP-DE-JOUX	1AU

N°	Communes	Zone
72	SAINT-PAUL-CAP-DE-JOUX	1AU
73	SAINT-PAUL-CAP-DE-JOUX	1AU
74	SERVIES	1AU
75	SERVIES	1AU
76	SERVIES	1AU
77	SERVIES	1AU
92	SERVIES	1AUe
93	SERVIES	1AUe
78	TEYSSODE	1AU
79	TEYSSODE	1AU
94	VENES	1AUe
95	VENES	1AUe
103	VENES	1AUx
9	VIELMUR-SUR-AGOUT	UB
80	VIELMUR-SUR-AGOUT	1AU
81	VIELMUR-SUR-AGOUT	1AU
82	VIELMUR-SUR-AGOUT	1AU
83	VIELMUR-SUR-AGOUT	1AU
84	VIELMUR-SUR-AGOUT	1AU
96	VIELMUR-SUR-AGOUT	1AUe
97	VIELMUR-SUR-AGOUT	1AUe
104	VIELMUR-SUR-AGOUT	1AUx
85	VITERBE	1AU
86	VITERBE	1AU
87	VITERBE	1AU
88	VITERBE	1AU

OAP N° 1 : FIAC – LOGEMENT

OAP réalisée par Atelier-Atu

Justification : l'aménagement du secteur s'inscrit dans la volonté d'investir les espaces non bâtis en continuité et au sein de la trame urbaine existante dans le but de créer de nouveaux logements, permettant le développement et la croissance démographique du territoire. Par ailleurs, cette OAP affiche un effort important par rapport à l'orientation du PADD qui préconise une surface parcellaire moyenne de 1000 m² par logement.

Échéancier prévisionnel : Long terme

1. LOCALISATION ET ACCES A LA ZONE

L'OAP n° 1 de Fiac se situe au centre de la trame urbaine, à proximité de la mairie. Elle est bordée par des constructions d'habitations à l'exception de l'est de la parcelle qui présente un espace agricole. Le secteur de l'OAP est desservi par la rue du Colombier et la rue des Festaires.

2. OCCUPATION DU SOL

Le secteur de l'OAP correspond, dans le zonage, à une zone urbaine historique (UA3). Il s'agit actuellement d'espaces à vocation agricole. Cette zone a été identifiée comme future densification urbaine.

3. OBJECTIFS

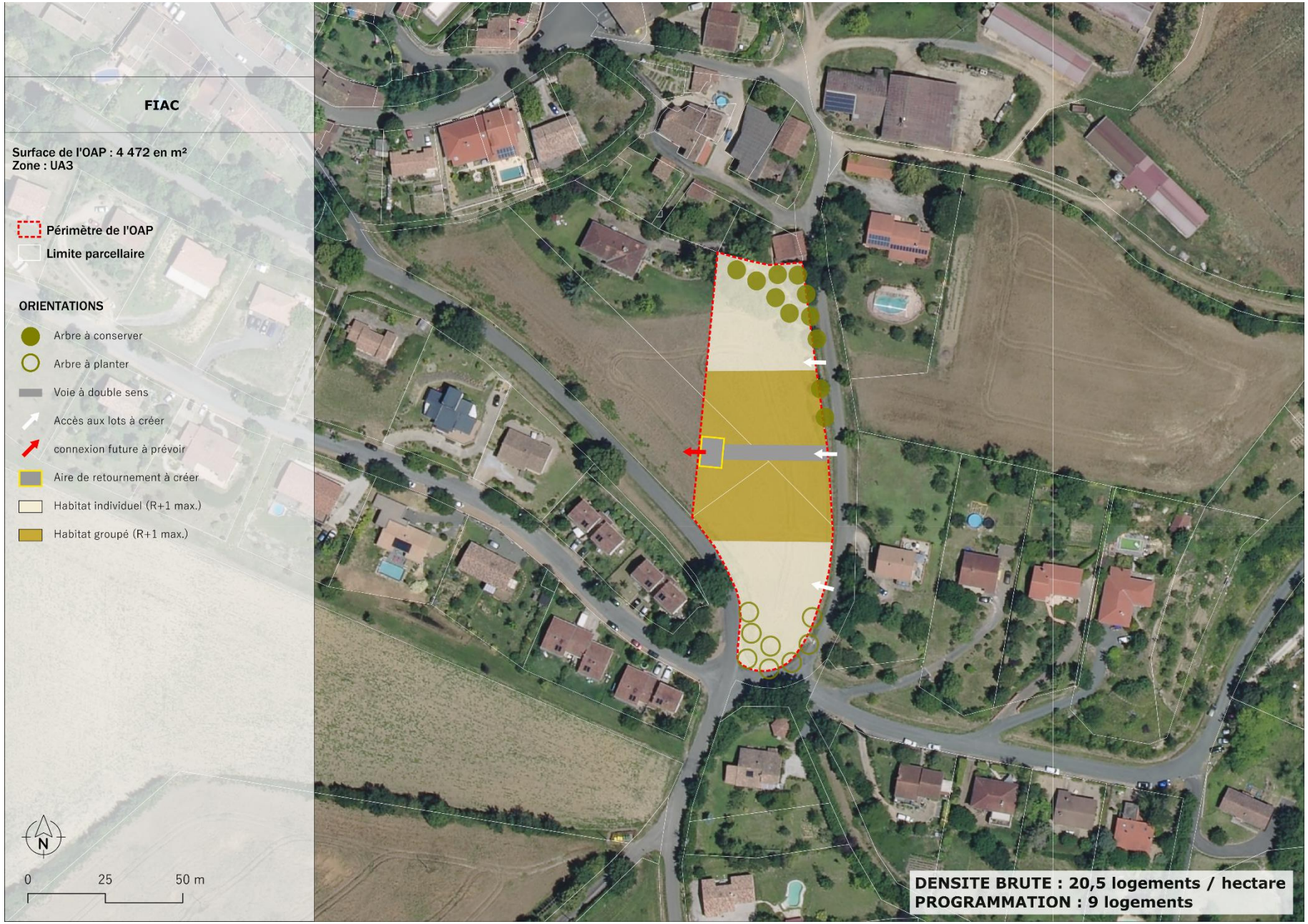
Cette OAP participe à l'objectif du PADD visant à accueillir 3280 habitants à l'horizon 2035. De plus, elle s'inscrit dans une démarche de lutte contre le mitage urbain, en s'insérant dans le foncier disponible au sein de la trame urbaine existante. L'OAP vise aussi un objectif de mixité urbaine en proposant plusieurs formes d'habitats : individuel et mitoyen (en R+1 max). Elle vise à favoriser une certaine mixité sociale dans le futur quartier. L'objectif est ainsi de proposer du logement pour répondre au besoin d'accueil. Sur cette OAP, 9 logements sont prévus. La réalisation des habitations groupés fera l'objet d'un aménagement d'ensemble alors que la réalisation de l'habitat individuel pourra se faire au fur et à mesure.

4. DENSITE

L'OAP recouvre une surface totale de 4 472 m², soit environ 0,44 ha. La zone comprend la création d'une voie de desserte et la conservation de végétaux, correspondant environ à 500 m² de la surface totale, qu'il convient de soustraire à la surface constructible. La surface nette constructible est donc de 3 972 m² soit environ 0,4 ha. La création de 9 logements minimums est attendue, pour une densité minimale brute de 20,5 lgts/ha pour l'ensemble de l'OAP afin de respecter l'objectif de densité moyenne de 1000 m² par logement prévu par le PADD. La densité nette de l'OAP est donc de 22,5 logements par hectare.

5. MESURES PARTICULIERES

L'aménagement de la zone devra conserver les arbres identifiés dans la bande partiellement boisée au nord et prévoir la plantation de végétaux au sud du périmètre pour assurer des bandes tampons (cf. schéma ci-après). Cela permettra d'assurer l'intégration paysagère du projet au sein du territoire et de limiter les covisibilités entre les futures constructions et la voierie. L'aménagement de la voierie prévoit une future connexion vers l'ouest.


FIAC
Surface de l'OAP : 4 472 en m²
Zone : UA3
Périmètre de l'OAP
Limite parcellaire
ORIENTATIONS
Arbre à conserver
Arbre à planter
Voie à double sens
Accès aux lots à créer
connexion future à prévoir
Aire de retournement à créer
Habitat individuel (R+1 max.)
Habitat groupé (R+1 max.)
N
0
25
50 m
DENSITE BRUTE : 20,5 logements / hectare
PROGRAMMATION : 9 logements

OAP N° 2 : Brousse – Logement

OAP réalisée par Atelier-Atu

Justification : l'aménagement du secteur s'inscrit dans la volonté d'investir les espaces non bâtis en continuité et au sein de la trame urbaine existante dans le but de créer de nouveaux logements, permettant le développement et la croissance démographique du territoire. Par ailleurs, cette OAP répond à une orientation du PADD qui préconise une surface parcellaire moyenne de 1000 m² par logement.

Échéancier prévisionnel : long terme

1. Localisation et acces a la zone

L'OAP n° 2 de Brousse se situe au centre de la trame urbaine principale de la commune, constituant notamment le centre-bourg. Elle est desservie par le chemin de Millet au nord du périmètre et la route de Bel Air au sud-est. Le site de l'OAP est bordé par de l'habitat individuel, des espaces agricoles au sud-ouest et à l'est, ainsi que quelques massifs boisés à l'ouest.

2. Occupation du sol

Le secteur de l'OAP correspond, dans le zonage, à une zone urbaine à vocation principale d'habitat UB). Il s'agit actuellement d'espaces à vocation agricole. Cette zone a été identifiée comme future densification urbaine.

3. Objectifs

Cette OAP participe à l'objectif du PADD visant à accueillir 3280 habitants à l'horizon 2035. De plus, cette OAP s'inscrit dans une démarche de lutte contre le mitage urbain, en s'insérant au sein de la trame urbaine existante. L'OAP permet également de contribuer à l'objectif de densification des espaces urbanisés et ainsi, de conforter un fonctionnement territorial tourné vers les centres-bourgs. L'aménagement de la voirie prévoira une aire de retournement et une aire de stationnement afin de garantir la desserte des lots d'habitations. L'objectif est de proposer la création de nouveaux logements afin de répondre au besoin d'accueil. Sur cette OAP, 13 logements sont prévus. La réalisation du projet fera l'objet d'un aménagement d'ensemble.

4. Densite

L'OAP recouvre une surface totale de 12 888 m², soit environ 1,3 ha. La zone comprend cependant un projet de voies de desserte, une aire de retournement, ainsi que le maintien d'une bande engazonnée (correspondant environ à 10% de la surface totale), qu'il convient de soustraire à la surface constructible. La surface nette constructible est donc de 1,16 ha. Afin de respecter l'objectif d'une densité moyenne de 1000 m² par logement, prévu par le PADD, l'OAP prévoit la création de 13 logements. Cela correspond donc à une densité brute de 10 logements par hectare, soit une densité nette de 11 lgts/ha.

5. Mesures particulieres

L'aménagement de la zone devra préserver les arbres identifiés et créer de nouveaux linéaires végétaux afin d'assurer l'intégration paysagère du site au sein du territoire (cf. schéma ci-après). La création d'un cheminement doux viendra connecter l'aire de retournement avec la parcelle située à l'est de l'OAP, longeant les places de stationnements. La voie de desserte au sud-ouest de l'OAP prévoit une connexion à une future extension urbaine vers l'ouest.

BROUSSE
Surface de l'OAP : 12 888 en m²
Zone : UB
Périmètre de l'OAP
Limite parcellaire
ORIENTATIONS
Habitat individuel (R+1 max.)
Espace engazonné à conserver ou à créer
Espace de stationnement à créer
Voie de desserte à créer
Connexion future à prévoir
Accès aux lots à créer
Aire de retournement à créer
Cheminement doux à créer
Arbre à conserver
Arbre à planter
N
0
25
50 m
P
DENSITE BRUTE : 10 logements / hectare
PROGRAMMATION : 13 logements

OAP N° 3 : DAMIATTE – LOGEMENT

OAP réalisée par Atelier-Atu

Justification : l'aménagement du secteur s'inscrit dans la volonté d'investir les espaces non bâtis en continuité et au sein de la trame urbaine existante dans le but de créer de nouveaux logements, permettant le développement et la croissance démographique du territoire.

Échéancier prévisionnel : court terme

1. LOCALISATION ET ACCES A LA ZONE

L'OAP n° 3 de Damiatte est située au nord de la trame urbaine, elle-même localisée au sud du territoire communal. Elle est à proximité d'espaces agricoles situés au sud de la zone et est majoritairement bordée par des habitations. Le secteur de l'OAP est desservi par le chemin du Paissu qui se raccorde à la route départementale de Graulhet, la D84. La zone est aussi à proximité d'une zone d'entreprises.

2. OCCUPATION DU SOL

Le secteur de l'OAP correspond, dans le zonage, à une zone urbaine à vocation principale d'habitat (UB). Il s'agit actuellement d'espaces à vocation agricole. Cette zone a été identifiée comme future densification urbaine.

3. OBJECTIFS

Cette OAP participe à l'objectif du PADD visant à accueillir 3280 habitants à l'horizon 2035. De plus, cette OAP s'inscrit dans une démarche de lutte contre le mitage urbain, en s'insérant au sein de la trame urbaine. Cette OAP répond également aux objectifs globaux de lutte contre l'étalement urbain.

L'aménagement de la voirie prévoira une aire de retournement afin de garantir la desserte des lots d'habitations. L'objectif est ainsi de proposer du logement pour répondre au besoin d'accueil. Sur cette OAP, 4 logements sont prévus. La réalisation du projet fera l'objet d'un aménagement d'ensemble.

4. DENSITE

L'OAP recouvre une surface totale de 4 907 m², soit environ 0,5 ha. La zone comprend cependant des voies de desserte pour l'accès aux différents lots et une aire de retournement, d'environ 400 m², qu'il convient de soustraire à la surface constructible. La surface nette constructible est donc de 4 507 m² soit 0,45 hectare.

La création de 4 logements minimum est attendue, pour une densité minimale brute de 8 lgts/ha pour l'ensemble de l'OAP. La densité nette de l'OAP est donc de 9 logements par hectare.

5. MESURES PARTICULIERES

L'aménagement de la zone devra conserver les linéaires végétaux existants (cf. schéma ci-après) afin d'assurer l'intégration paysagère du site au sein du territoire. Ces mesures permettront de limiter les covisibilités entre les constructions existantes et la départementale D84.

DAMIATTE
Surface de l'OAP : 4 907 en m²
Zone : UB
Périmètre de l'OAP
Limite parcellaire
ORIENTATIONS
Habitat individuel (R+1 max.)
Aire de retournement à créer
Voie de desserte à créer
Arbre à conserver
Accès aux lots à créer
N
0
25
50 m
DENSITE BRUTE : 8 logements / hectare
PROGRAMMATION : 4 logements

OAP N° 4 : FREJEVILLE – LOGEMENT

OAP réalisée par Atelier-Atu

Justification : l'aménagement du secteur s'inscrit dans la volonté d'investir les espaces non bâtis en continuité et au sein de la trame urbaine existante dans le but de créer de nouveaux logements, permettant le développement et la croissance démographique du territoire.

Échéancier prévisionnel : court terme

1. LOCALISATION ET ACCES A LA ZONE

L'OAP n° 4 de Fréjeville se situe au centre de la trame urbaine. Le périmètre de l'OAP est entouré par des habitations et des espaces agricoles situés à l'est. Le secteur de l'OAP est desservi par la voie de desserte de Fréjeville qui la relie à la D50.

2. OCCUPATION DU SOL

Le secteur de l'OAP correspond, dans le zonage, à une zone urbaine à vocation principale d'habitat (UB). Il s'agit actuellement d'un espace à vocation agricole et d'un jardin privé. Cette zone a été identifiée comme future densification urbaine.

3. OBJECTIFS

Cette OAP participe à l'objectif du PADD visant à accueillir 3280 habitants à l'horizon 2035. De plus, cette OAP s'inscrit dans une démarche de lutte contre le mitage urbain, en s'insérant dans des espaces libres de toute construction au sein de la trame urbaine. Cette OAP répond également aux objectifs globaux de lutte contre l'étalement urbain en assurant un tissu dense dans la trame urbaine, ainsi qu'un maillage efficient du secteur. Proche du centre bourg, l'OAP répond à un objectif du PADD : densifier les espaces urbanisés et conforter un fonctionnement territorial tourné vers les centres-bourgs. L'objectif est ainsi de proposer du logement pour répondre au besoin d'accueil. Sur cette OAP, 8 logements au minimum sont prévus. La réalisation du projet fera l'objet d'un aménagement d'ensemble.

4. DENSITE

L'OAP recouvre une surface totale de 7 667 m², soit environ 0,76 ha. La zone comprend une voie de desserte à sens unique, correspondant à environ 500 m², qu'il convient de soustraire à la surface constructible. La surface constructible nette est donc de 7 167 m², soit 0,71 ha. La création de 8 logements minimums est attendue, pour une densité minimale brute de 10,5 lgts/ha pour l'ensemble de l'OAP afin de respecter l'objectif de densité moyenne de 1000 m² par logement prévu par le PADD.

La densité nette de l'OAP est donc de 11,4 logements par hectare.

5. MESURES PARTICULIERES

L'aménagement de la zone devra conserver les linéaires végétaux existants vers l'est et en planter de nouveaux à l'ouest du périmètre afin d'assurer l'intégration paysagère du site au sein du territoire. Ces mesures permettront de limiter les covisibilités et les nuisances liées aux voies de desserte qui encadrent l'OAP. L'aménagement prévoit également un sens unique pour l'une des voies de desserte afin de sécuriser les déplacements au sein du futur quartier et de limiter l'emprise de la voie dans le site de projet.

FREJEVILLE
Surface de l'OAP : 7 667 en m²
Zone : UB
Périmètre de l'OAP
Limite parcellaire
ORIENTATIONS
Arbre à conserver
Arbre à planter
Voie de desserte à créer
Accès aux lots à créer
Sens de circulation à prévoir
Habitat individuel (R+1 max.)
N
0
25
50 m
DENSITE BRUTE : 10,5 logements / hectare
PROGRAMMATION : 8 logements

OAP N° 5 : FREJEVILLE – LOGEMENT

OAP réalisée par Atelier-Atu

Justification : l'aménagement du secteur s'inscrit dans la volonté d'investir les espaces non bâtis en continuité et au sein de la trame urbaine existante dans le but de créer de nouveaux logements, permettant le développement et la croissance démographique du territoire.

Échéancier prévisionnel : court terme

1. LOCALISATION ET ACCES A LA ZONE

L'OAP n° 5 de Fréjeville se situe au centre de la trame urbaine. Elle est bordée par un espace boisé éparse et par des constructions d'habitations. Le secteur de l'OAP est desservi par une voie nommée La Fourézié.

2. OCCUPATION DU SOL

Le secteur de l'OAP correspond, dans le zonage, à une zone urbaine à vocation principale d'habitat (UB). Il s'agit actuellement d'espaces à vocation agricole. Cette zone a été identifiée comme future densification urbaine.

3. OBJECTIFS

Cette OAP participe à l'objectif du PADD visant à accueillir 3280 habitants à l'horizon 2035. De plus, cette OAP s'inscrit dans une démarche de lutte contre le mitage urbain, en s'insérant dans des espaces libres de toute construction au sein de la trame urbaine. L'objectif est ainsi de proposer du logement pour répondre au besoin d'accueil. Sur cette OAP, 10 logements minimum sont prévus. La réalisation du projet fera l'objet d'un aménagement d'ensemble.

4. DENSITE

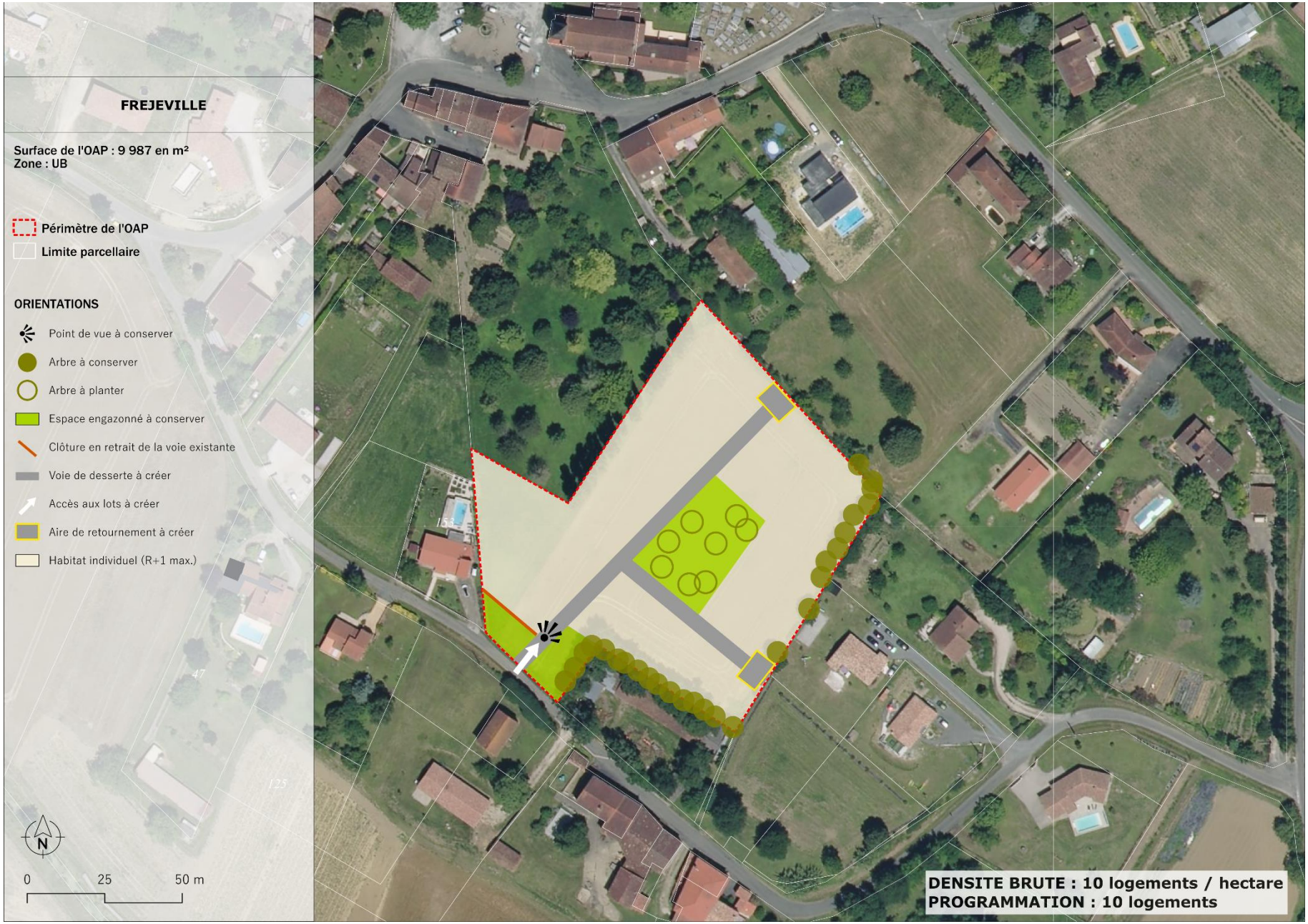
L'OAP recouvre une surface totale de 9 987 m², soit environ 1 ha. La zone comprend cependant des voies de desserte et d'une aire de retournement, correspondant à environ 970 m² et l'aménagement d'espaces verts récréatifs correspondant à environ 1 600 m² soit environ 0,25 ha, qu'il convient de soustraire de la surface constructible. La surface constructible nette est donc de 7 417 m² soit environ 0,7 ha.

La création de 10 logements minimums est attendue, pour une densité minimale brute de 10 lgts/ha pour l'ensemble de l'OAP. La densité nette de l'OAP est donc de 14 logements par hectare.

5. MESURES PARTICULIERES

L'aménagement de la zone devra conserver les linéaires végétaux existants et planter de nouveaux sujets (cf. schéma ci-après) afin d'assurer l'intégration paysagère du site au sein du territoire. L'aménagement prévoit la création de plusieurs espaces verts et un cheminement doux qui longe l'est du périmètre de l'OAP. Ces aménagements favorisent, selon le PADD, des espaces de rencontre, de convivialité et donc de bien vivre ensemble.

Par ailleurs, l'aménagement de l'OAP devra prendre en compte la conservation d'un point de vue orienté vers le sud-ouest du périmètre.


FREJEVILLE
Surface de l'OAP : 9 987 en m²
Zone : UB
Périmètre de l'OAP
Limite parcellaire
ORIENTATIONS
Point de vue à conserver
Arbre à conserver
Arbre à planter
Espace engazonné à conserver
Clôture en retrait de la voie existante
Voie de desserte à créer
Accès aux lots à créer
Aire de retournement à créer
Habitat individuel (R+1 max.)
N
0
25
50 m
DENSITE BRUTE : 10 logements / hectare
PROGRAMMATION : 10 logements

OAP N° 6 : FREJEVILLE – LOGEMENT

OAP réalisée par la CCLPA

Justification : l'aménagement de cette OAP vient s'inscrire dans la volonté d'investir des terrains se trouvant en continuité de la trame urbaine existante. Cette OAP répond à une orientation du PADD, préconisant une surface parcellaire moyenne de 1000 m² par logement.

Echéancier prévisionnel : court terme.

1. LOCALISATION ET ACCES A LA ZONE

L'OAP n° 6 de Frèjeville se situe au sein d'une zone urbaine récente. L'OAP est un prolongement de l'environnement urbain existant et va permettre d'ouvrir des terrains à construire tout en étant inscrit dans la zone urbaine. L'accès à l'OAP se fait depuis la route *En Vialatte*. L'accès direct depuis la route est strictement interdit. Une voie de desserte avec une aire de retournement va être créée au sein de l'OAP, afin de desservir les lots. L'OAP est bordée par de l'habitat individuel au Nord, Ouest et Est. Tandis qu'au Sud s'étendent des parcelles agricoles.

2. OCCUPATION DU SOL

Le secteur de l'OAP correspond, dans le zonage, à une zone à urbaniser à vocation principale d'habitat (1AU). Il s'agit principalement d'espaces à vocation agricole. Cette zone a été identifiée comme future densification urbaine.

3. OBJECTIFS

Cette OAP participe à l'objectif du PADD visant à accueillir 3280 habitants à l'horizon 2035. De plus, elle s'inscrit dans une démarche de lutte contre le mitage urbain, en venant dans la continuité de la trame urbaine existante. Se situant dans une zone comportant une trame urbaine, l'OAP répond à un objectif du PADD : densifier les espaces urbanisés et conforter un fonctionnement territorial tourné vers le centre-bourg. L'objectif est ainsi de proposer du logement pour répondre au besoin d'accueil de la commune. Sur cette OAP, 4 logements sont prévus. La réalisation de l'OAP nécessitera un aménagement d'ensemble et sera réalisé à court terme.

4. DENSITE

L'OAP recouvre une surface totale de 5250 m², soit environ 0,52 ha. La zone comportera une voie de desserte intérieure qui permettra de desservir les lots. Cette voie de desserte + aire de retournement à créer (correspond à environ 20% de la surface totale), qu'il convient de soustraire à la surface constructible. La surface nette constructible est donc de 4200 m² soit 0,42 ha. Afin de respecter l'objectif de densité moyenne de 1000 m² par logement prévu par le PADD, elle devra avoir une densité nette minimale de 9,50 logements par hectare. L'OAP prévoit la création de 4 logements. La densité brute de l'OAP est donc de 7,5 logements par hectare.

5. MESURES PARTICULIERES

L'accès direct à la voie est interdit sur l'ensemble de la partie Nord de l'OAP. Les lots seront seulement desservis par la voie de desserte créée. La voie de desserte sera accessible depuis la route principale et desservira l'ensemble des lots

FREJEVILLE
Surface de l'OAP : 5250 en m²
Zone : 1AU
Périmètre de l'OAP
Limite parcellaire
ORIENTATIONS
Habitat individuel (R+1 max.)
Voie de desserte
Plateforme de retournement
Pas d'accès autorisé
Accès
N
0
25
50 m
DENSITE BRUTE : 7,5 logements / hectare
PROGRAMMATION : 4 logements

OAP N° 7 : GUITALENS-L'ALBAREDE – LOGEMENT

OAP réalisée par la CCLPA

Justification : l'aménagement de cette OAP vient s'inscrire dans la volonté d'investir des terrains se trouvant en continuité de la trame urbaine existante.

Echéancier prévisionnel : moyen terme.

1. LOCALISATION ET ACCES A LA ZONE

L'OAP n° 7 se situe au cœur d'une zone urbaine récente. L'OAP s'insère dans le tissu urbain existant et va permettre d'ouvrir des terrains à construire. L'accès à l'OAP se fait depuis la *route d'Agde*. Une voie de desserte avec une aire de retournement va être créée au sein de l'OAP, afin de desservir les lots. L'OAP est bordée par de l'habitat individuel sur l'ensemble de ses limites, elle sera proche d'une zone d'équipement public, comportant un stade municipal.

2. OCCUPATION DU SOL

Le secteur de l'OAP correspond, dans le zonage, à une zone à urbaniser à vocation principale d'habitat (1AU). Il s'agit d'une dent creuse composée principalement de parcelles agricoles. Cette zone a été identifiée comme future densification urbaine.

3. OBJECTIFS

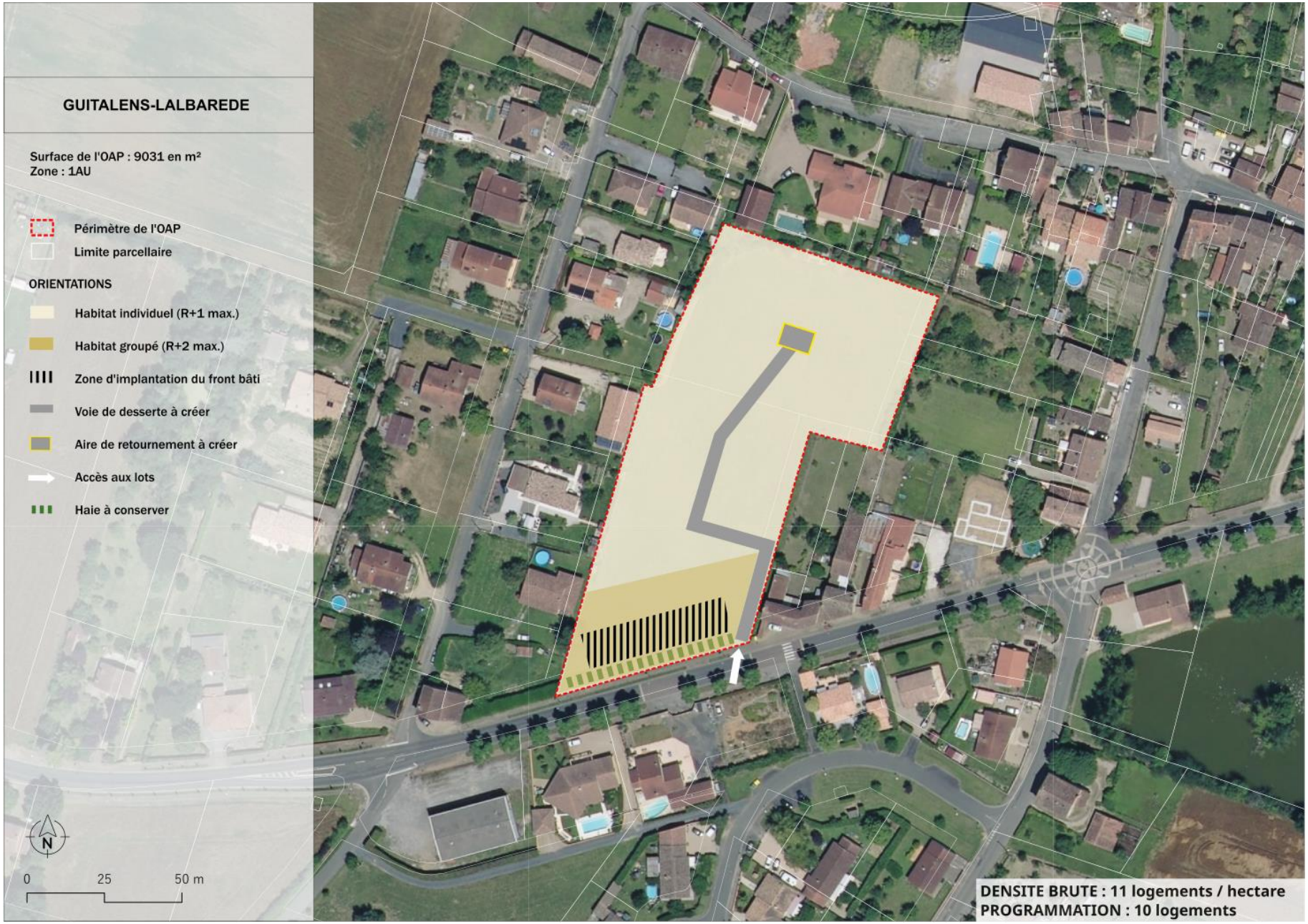
Elle participe à l'objectif du PADD visant à accueillir 3280 habitants à l'horizon 2035. De plus, elle s'inscrit dans une démarche de lutte contre le mitage urbain, en venant dans la continuité de la trame urbaine existante. Se situant dans une zone comportant une trame urbaine, l'OAP permet de densifier les espaces urbanisés et conforter un fonctionnement territorial tourné vers le centre-bourg. La particularité est de vouloir créer un front bâti direct sur la rue, semblable aux bâtiments environnants, dans la continuité du centre-bourg ancien. Ce bâti permettrait d'accueillir des commerces en RDC et du logement au-dessus. L'arrière de l'OAP, comporterait de l'habitat individuel. L'objectif est ainsi de proposer du logement pour répondre au besoin d'accueil de la commune. Sur cette OAP, 10 logements sont prévus. La réalisation de l'OAP nécessitera un aménagement d'ensemble et sera réalisé à moyen terme.

4. DENSITE

L'OAP recouvre une surface totale de 9031 m², soit environ 0,90 ha. La zone comportera une voie de desserte intérieure qui permettra de desservir les lots sur l'arrière de la parcelle. La voie de desserte + l'aire de retournement à créer (correspond à environ 20% de la surface totale), qu'il convient de soustraire à la surface constructible. La surface nette constructible est donc de 7224,80 m² soit 0,72 ha. Pour avoir une densité moyenne de 1000 m² par logement prévu par le PADD, elle devra avoir une densité nette minimale de 13,80 logements par hectare. L'OAP prévoit la création de 10 logements. La densité brute de l'OAP est donc de 11 logements par hectare.

5. MESURES PARTICULIERES

Afin d'avoir une cohérence avec l'environnement, il est possible de créer des habitats de type R+2 sur la première bande de constructibilité. Cette volonté permettrait de recréer des espaces de centre-bourgs avec des bâtiments en limite de voie. La création de ce front bâti similaire à des centres-bourgs anciens, favorise les espaces de rencontre et de convivialité. Une intégration paysagère sera mise en place afin d'avoir de la végétation dans le cœur de la trame urbaine.


GUITALENS-LALBAREDE
Surface de l'OAP : 9031 en m²
Zone : 1AU
Périmètre de l'OAP
Limite parcellaire
ORIENTATIONS
Habitat individuel (R+1 max.)
Habitat groupé (R+2 max.)
Zone d'implantation du front bâti
Voie de desserte à créer
Aire de retournement à créer
Accès aux lots
Haie à conserver
N
0
25
50 m
DENSITE BRUTE : 11 logements / hectare
PROGRAMMATION : 10 logements

OAP N° 8 : SAINT-PAUL-CAP-DE-JOUX – LOGEMENT

OAP réalisée par Atelier-Atu

Justification : l'aménagement du secteur s'inscrit dans la volonté d'investir les espaces non bâtis en continuité et au sein de la trame urbaine existante dans le but de créer de nouveaux logements, permettant le développement et la croissance démographique du territoire.

Échéancier prévisionnel : court terme

1. LOCALISATION ET ACCES A LA ZONE

L'OAP n° 8 de Saint-Paul-Cap-de-Joux se situe au sud de la trame urbaine, à proximité du centre bourg. Le nord-ouest et l'est de la parcelle se caractérisent par des zones agricoles tandis que le nord, l'ouest et le sud présentent des constructions d'habitations individuelles. La zone est desservie par la Route de Prades qui longe l'ouest du périmètre de l'OAP.

2. OCCUPATION DU SOL

Le secteur de l'OAP correspond, dans le zonage, à une zone urbaine à vocation principale d'habitat (UB). Il s'agit actuellement d'espaces verts arborés. Cette zone a été identifiée comme future zone de densification urbaine.

3. OBJECTIFS

Cette OAP participe à l'objectif du PADD visant à accueillir 3280 habitants à l'horizon 2035. De plus, cette OAP s'inscrit dans une démarche de lutte contre le mitage urbain, en s'insérant dans des espaces libres de toute construction au centre de la trame urbaine. L'objectif est ainsi de proposer du logement pour répondre au besoin d'accueil. Sur cette OAP, 3 logements sont prévus. La réalisation des constructions se fera au fur et à mesure.

4. DENSITE

L'OAP recouvre une surface totale de 3 628 m², soit environ 0,36 ha. La création de 3 logements minimums est attendue, pour une densité minimale de 8 lgts/ha pour l'ensemble de l'OAP.

5. MESURES PARTICULIERES

L'aménagement de l'OAP comprend la conservation de végétaux existants à l'est et à l'ouest du périmètre (cf. schéma ci-après). Ces mesures permettront une meilleure intégration paysagère du site au sein du territoire.

SAINT-PAUL-CAP-DE-JOUX
Surface de l'OAP : 3 628 m²
Zone : UB
Périmètre de l'OAP
Limite parcellaire
ORIENTATIONS
Arbre à conserver
Accès aux lots à créer
Accès mutualisé à créer
Habitat individuel (R+1 max.)
N
0
25
50 m
DENSITE BRUTE : 8 logements / hectare
PROGRAMMATION : 3 logements

OAP N° 9 : VIELMUR-SUR-AGOUT – LOGEMENT

OAP réalisée par Atelier-Atu

Justification : l'aménagement du secteur s'inscrit dans la volonté d'investir les espaces non bâtis en continuité et au sein de la trame urbaine existante dans le but de créer de nouveaux logements, permettant le développement et la croissance démographique du territoire.

Échéancier prévisionnel : court terme

1. LOCALISATION ET ACCES A LA ZONE

L'OAP n° 9 de Vielmur-Sur-Agout se situe à proximité du centre bourg, à moins de 500 mètres de la gendarmerie et du collège et à moins de 200 mètres de la gare SNCF. Elle est également à proximité de terrain de sport situés vers l'est. Le périmètre de l'OAP est bordé par des constructions d'habitations de nature résidentielles et par la voie ferrée. La zone est desservie par le chemin d'En Cavayé vers l'est et le chemin de Ramondis.

2. OCCUPATION DU SOL

Le secteur de l'OAP correspond, dans le zonage, à une zone urbaine à vocation principale d'habitat (UB). Il s'agit actuellement d'un espace de prairie. Cette zone a été identifiée comme future densification urbaine.

3. OBJECTIFS

Cette OAP participe à l'objectif du PADD visant à accueillir 3280 habitants à l'horizon 2035. De plus, cette OAP s'inscrit dans une démarche de lutte contre l'étalement urbain, en proposant des logements collectifs au centre de la trame urbaine.

L'objectif est ainsi de proposer du logement pour répondre au besoin d'accueil. Sur cette OAP, 10 logements sont prévus. La réalisation du projet fera l'objet d'un aménagement d'ensemble.

4. DENSITE

L'OAP recouvre une surface totale de 4 318 m², soit environ 0,4 ha. La zone comprend deux espaces de stationnements d'environ 1 400 m², qu'il convient de soustraire à la surface constructible. La surface constructible nette est donc de 2 918 m² soit environ 0,3 ha.

La création de 10 logements minimums est attendue, pour une densité minimale brute de 25 lgts/ha pour l'ensemble de l'OAP afin de respecter l'objectif de densité moyenne de 1000 m² par logement prévu par le PADD.

La densité nette de l'OAP est donc de 33 logements par hectare.

5. MESURES PARTICULIERES

L'aménagement de l'OAP comprend la conservation des linéaires végétaux au sud du site (cf. schéma ci-après) pour limiter les covisibilités entre les constructions existantes.

VIELMUR-SUR-AGOUT
Surface du périmètre de l'OAP : 4318 m²
Zone : UB
Périmètre des OAP
Limite parcellaire
ORIENTATIONS
Arbre à conserver
Arbre à planter
Espace de stationnement à créer
Voie de desserte à créer
Accès aux lots à créer
Habitat collectif (R+1 max.)
N
0
25
50 m
P
P
DENSITE BRUTE : 25 logements / hectare
PROGRAMMATION : 10 logements

OAP N° 10 : CUQ – LOGEMENT

OAP réalisée par Atelier-Atu

Justification : l'aménagement du secteur s'inscrit dans la volonté d'investir les espaces non bâtis en continuité et au sein de la trame urbaine existante dans le but de créer de nouveaux logements, permettant le développement et la croissance démographique du territoire.

Échéancier prévisionnel : long terme

1. LOCALISATION ET ACCES A LA ZONE

L'OAP n° 10 de Cuq est majoritairement bordée par des habitations à l'exception du sud de la parcelle qui se caractérise par un espace agricole. Le secteur de l'OAP est desservi par le chemin des Pins qui est rattaché à la départementale D92, la route de Lautrec.

2. OCCUPATION DU SOL

Le secteur de l'OAP correspond, dans le zonage, à une zone urbaine à vocation principale d'habitat (UC). Il s'agit actuellement d'espace vert d'agrément. Cette zone a été identifiée comme future densification urbaine.

3. OBJECTIFS

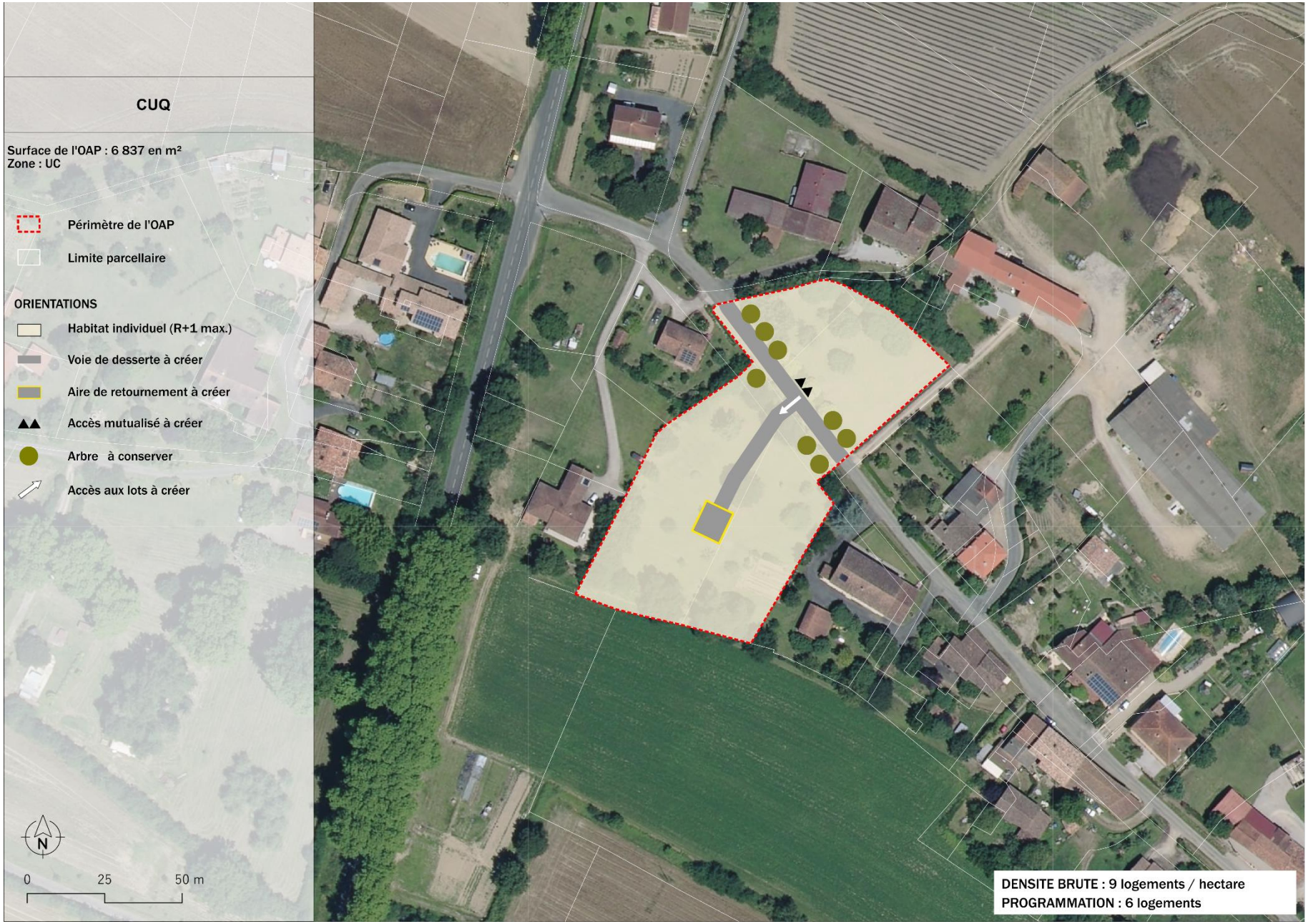
Cette OAP participe à l'objectif du PADD visant à accueillir 3280 habitants à l'horizon 2035. De plus, cette OAP s'inscrit dans une démarche de lutte contre le mitage urbain, en s'insérant dans l'une des trames urbaines au sud-est du territoire communal. Cette OAP répond également aux objectifs globaux de lutte contre l'étalement urbain en assurant un tissu dense dans cette trame urbaine. En intégrant une trame urbaine existante, l'OAP répond à un objectif du PADD relatif à la densification des espaces urbanisés. L'aménagement de la voirie prévoira une aire de retournement et des accès différenciés afin de garantir la desserte des futurs lots d'habitations. L'objectif est ainsi de proposer du logement pour répondre au besoin d'accueil. Sur cette OAP, 9 logements sont prévus. La réalisation de la partie au sud de la route de l'OAP fera l'objet d'un aménagement d'ensemble. La partie au nord de la route pourra se faire au fur et à mesure.

4. DENSITE

L'OAP recouvre une surface totale de 6 837 m², soit environ 0,7 ha. La zone comprend la création d'une voie de desserte avec une aire de retournement pour l'accès aux différents lots et la conservation d'arbres (correspondant environ à 10% de la surface totale), qu'il convient de soustraire à la surface constructible. La surface nette constructible est donc de 6107 m² soit environ 0,6 ha. La création de 6 logements minimums est attendue, pour une densité minimale brute de 8,5 lgts/ha pour l'ensemble de l'OAP afin de respecter l'objectif de densité moyenne de 1000 m² par logement prévu par le PADD. La densité nette de l'OAP est donc de 10 logements par hectare.

5. MESURES PARTICULIERES

L'aménagement de la zone devra conserver les linéaires végétaux existants le long de la voierie (cf. schéma ci-après) afin d'assurer l'intégration paysagère du site au sein du territoire tout en préservant une bonne visibilité pour les accès aux parcelles. Un accès mutualisé devra être créer pour accéder aux habitations au nord de l'OAP.


CUQ
Surface de l'OAP : 6 837 en m²
Zone : UC
Périmètre de l'OAP
Limite parcellaire
ORIENTATIONS
Habitat individuel (R+1 max.)
Voie de desserte à créer
Aire de retournement à créer
Accès mutualisé à créer
Arbre à conserver
Accès aux lots à créer
N
0
25
50 m
DENSITE BRUTE : 9 logements / hectare
PROGRAMMATION : 6 logements

OAP N° 11 : FREJEVILLE – LOGEMENT

OAP réalisée par Atelier-Atu

Justification : l'aménagement du secteur s'inscrit dans la volonté d'investir les espaces non bâtis en continuité et au sein de la trame urbaine existante dans le but de créer de nouveaux logements, permettant le développement et la croissance démographique du territoire.

Échéancier prévisionnel : à court terme

1. LOCALISATION ET ACCES A LA ZONE

L'OAP n° 11 est située vers l'est de la trame urbaine de la commune de Fréjeville, à moins de 200 m de la mairie. Elle est principalement bordée par des espaces agricoles à l'exception de l'est qui présente des constructions de nature résidentielles. Le secteur de l'OAP est desservi par la route La Negrarie au nord et par la Route de la Mairie au sud.

2. OCCUPATION DU SOL

Le secteur de l'OAP correspond, dans le zonage, à une zone à densifier à vocation principale d'habitat (UC). Il s'agit actuellement d'espaces verts d'agrément. Cette zone a été identifiée comme zone de densification urbaine.

3. OBJECTIFS

Cette OAP participe à l'objectif du PADD visant à accueillir 3280 habitants à l'horizon 2035. De plus, cette OAP s'inscrit dans une démarche de lutte contre le mitage urbain, en s'insérant dans des espaces libres de toute construction au sein de la trame urbaine. Cette OAP répond également aux objectifs globaux de lutte contre l'étalement urbain en assurant un tissu dense dans la trame urbaine, ainsi qu'un maillage efficient du secteur.

Proche du centre bourg, l'OAP répond à un objectif du PADD : densifier les espaces urbanisés et conforter un fonctionnement territorial tourné vers les centres-bourgs. L'objectif est ainsi de proposer du logement pour répondre au besoin d'accueil. Sur cette OAP, 10 logements au minimum sont prévus. La réalisation du projet fera l'objet d'un aménagement d'ensemble.

4. DENSITE

L'OAP recouvre une surface totale de 10 278 m², soit environ 1 ha. La zone comprend une voie de desserte à créer et d'une aire de retournement pour environ 1700 m², qu'il convient de soustraire à la surface constructible. La surface constructible nette est donc de 8 578 m², soit environ 0,8 ha.

La création de 10 logements minimums est attendue, pour une densité minimale brute de 10 lgts/ha pour l'ensemble de l'OAP. La densité nette de l'OAP est donc de 12,5 logements par hectare.

5. MESURES PARTICULIERES

L'aménagement de la zone devra conserver les linéaires végétaux existants vers l'est (cf. schéma ci-après) et en planter de nouveaux sur le nord-ouest du périmètre afin d'assurer une interface avec la zone agricole et une meilleure intégration paysagère du site au sein du territoire. Ces mesures permettront de limiter les covisibilités et les nuisances.

FREJEVILLE
Surface du périmètre de l'OAP : 10278 m²
Zone : UC
Périmètre des OAP
Limite parcellaire
ORIENTATIONS
Arbre à planter
Arbre à planter
Voie de desserte à créer
Aire de retournement
Accès aux lots à créer
Habitat individuel (R+1 max.)
N
0
25
50 m
DENSITE BRUTE : 10 logements / hectare
PROGRAMMATION : 10 logements

OAP N° 12 : FREJEVILLE – LOGEMENT

OAP réalisée par Atelier-Atu

Justification : l'aménagement du secteur s'inscrit dans la volonté d'investir les espaces non bâtis en continuité et au sein de la trame urbaine existante dans le but de créer de nouveaux logements, permettant le développement et la croissance démographique du territoire.

Échéancier prévisionnel : court terme

1. LOCALISATION ET ACCES A LA ZONE

L' OAP n° 12 de Fréjeville se situe à l'est de la trame urbaine, à proximité du centre et de la mairie. Elle est bordée par des constructions d'habitations et des espaces agricoles au nord-est et au sud. Le secteur de l'OAP est desservi par la route de la Mejane, reliée à la D50.

2. OCCUPATION DU SOL

Le secteur de l'OAP correspond, dans le zonage, à une zone à densifier à vocation principale d'habitat (UC). Il s'agit actuellement d'espaces à vocation agricole. Cette zone a été identifiée comme future densification urbaine.

3. OBJECTIFS

Cette OAP participe à l'objectif du PADD visant à accueillir 3280 habitants à l'horizon 2035. De plus, cette OAP s'inscrit dans une démarche de lutte contre le mitage urbain, en s'insérant dans des espaces libres de toute construction au sein de la trame urbaine. Cette OAP répond également aux objectifs globaux de lutte contre l'étalement urbain en assurant un tissu dense dans la trame urbaine, ainsi qu'un maillage efficient du secteur. Proche du centre bourg, l'OAP répond à un objectif du PADD : densifier les espaces urbanisés et conforter un fonctionnement territorial tourné vers les centres-bourgs. Selon le PADD, la création d'un espace vert permet l'amélioration des conditions de vie dans les centres bourgs. L'objectif est ainsi de proposer du logement pour répondre au besoin d'accueil. Sur cette OAP, 7 logements sont prévus. La réalisation du projet fera l'objet d'un aménagement d'ensemble.

4. DENSITE

L'OAP recouvre une surface totale de 10 923 m², soit environ 1 ha. La zone comprend une voie de desserte, d'environ 865 m², pour l'accès aux différents lots et d'une surface engazonnée d'environ 700 m², qu'il convient de soustraire à la surface constructible. La surface constructible nette est donc de 9 358 m², soit environ 0,9 ha. La création de 7 logements minimums est attendue, pour une densité minimale brute de 7 lgts/ha pour l'ensemble de l'OAP. La densité nette de l'OAP est donc de 7,7 logements par hectare.

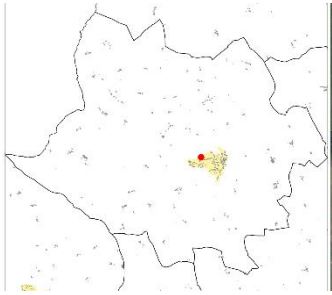
5. MESURES PARTICULIERES

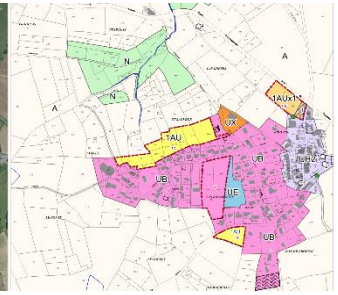
L'aménagement de la zone devra conserver les linéaires végétaux existants au sud et en planter de nouveaux vers le nord-ouest du périmètre et dans l'espace vert (cf. schéma ci-après) afin d'assurer l'intégration paysagère du site au sein du territoire. Ces mesures permettent sur cette OAP de créer une interface entre la future zone d'habitation et la zone agricole au nord-est du périmètre. L'aménagement prévoit la création d'un espace vert qui favorise des espaces de rencontre et de convivialité.

FREJEVILLE
Surface de l'OAP : 10 923 en m²
Zone : UC
Périmètre de l'OAP
Limite parcellaire
ORIENTATIONS
Arbre à conserver
Arbre à planter
Voie de desserte à créer
Aire de retournement à créer
Accès aux lots à créer
Espace engazonné à créer
Habitat individuel (R+1 max.)
N
0
25
50 m
DENSITE BRUTE : 7 logements / hectare
PROGRAMMATION : 7 logements

OAP N° 13 : BROUSSE – LOGEMENT

OAP réalisée par la CCLPA





Justification : l'aménagement du secteur s'inscrit dans la volonté d'investir les espaces non bâtis, dans la continuité de la trame urbaine existante. Cette OAP répond à une orientation du PADD, préconisant une surface parcellaire moyenne de 1000 m² par logement,

Echéancier prévisionnel : court terme.

1. LOCALISATION ET ACCES A LA ZONE

L'OAP n° 13 de Brousse se situe au Nord-Ouest de la trame urbaine. Au vu de la composition de l'OAP, comportant un fossé et de la végétation existante, celle-ci sera divisée en deux parties. Sur le lot 1, à l'Est de l'OAP, l'accès se fera depuis le Chemin des roseaux. Une desserte sera créée desservant l'ensemble des lots prévus. Ainsi dans la continuité une servitude permettra de sortir au niveau du Chemin des Millets. Sur le lot 2 de l'OAP à l'ouest, un accès secondaire sera prévu pour desservir les terrains se trouvant de l'autre côté du fossé. L'OAP est bordée au Sud, à l'Est et à l'Ouest par de l'habitat individuel, tandis qu'au Nord s'étend un espace agricole.

2. OCCUPATION DU SOL

Le secteur de l'OAP correspond, dans le zonage, à une zone à urbaniser à vocation principale d'habitat (1AU). Il s'agit actuellement d'espace à vocation agricole. Cette zone a été identifiée comme une future densification urbaine.

3. OBJECTIFS

L'OAP participe à l'objectif du PADD visant à accueillir 3280 habitants à l'horizon 2035. De plus, elle s'inscrit dans une démarche de lutte contre le mitage urbain, en venant s'insérer dans la continuité de la trame urbaine existante. Se situant sur le versant Nord de la zone urbaine de la commune, l'OAP répond à un objectif du PADD : densifier les espaces urbanisés et conforter un fonctionnement territorial tourné vers le centre-bourg. L'objectif est ainsi de proposer du logement pour répondre au besoin d'accueil de la commune. Sur cette OAP, 15 logements sont prévus. La réalisation du lot 1 fera l'objet d'un aménagement d'ensemble et sera réalisé à court terme tandis que le lot 2 se fera au fur et à mesure, à court terme.

4. DENSITE

L'OAP recouvre une surface totale de 20 357m², soit environ 2 ha. La zone comprend également un projet de voie de desserte à créer (correspondant environ à 20% de la surface totale), qu'il convient de soustraire à la surface constructible. La surface nette constructible est donc de 16 285,60 m² soit 1,6 ha. Afin de respecter l'objectif de densité moyenne de 1000 m² par logement prévu par le PADD, elle devra avoir une densité nette minimale de 9,25 logements par hectare. L'OAP prévoit la création de 15 logements. La densité brute de l'OAP est donc de 7,5 logements par hectare.

5. MESURES PARTICULIERES

L'aménagement de la zone mettra en place plusieurs accès pour desservir l'OAP, tandis qu'une intégration paysagère devra être créée pour permettre d'avoir une continuité entre l'espace agricole et la zone à urbaniser. La végétation existante sera conservée, notamment au niveau du fossé déjà existant, créant une zone verte, participant à l'amélioration des conditions de vie des habitants. Une frange paysagère permettra de répondre aux objectifs du PADD, en conservant une végétation existante, favorisant les transitions entre les espaces.

BROUSSE
Surface de l'OAP : 20357 en m²
Zone : 1AU
Périmètre de l'OAP
Limite parcellaire
ORIENTATIONS
Habitat individuel (R+1 max.)
Desserte interne à créer
Accès possible
Arbres à conserver
Fossé
Insertion paysagère à créer
N
0 25 50 m
DENSITE BRUTE : 7,5 logements/ hectare
PROGRAMMATION : 15 logements

OAP N° 14 : BROUSSE – LOGEMENT

OAP réalisée par la CCLPA

Justification : l'aménagement du secteur s'inscrit dans la volonté d'investir les espaces non bâtis dans la continuité de la trame urbaine. Cette OAP répond à une orientation du PADD, préconisant une surface parcellaire moyenne de 1000 m² par logement.

Echéancier prévisionnel : court terme.

1. LOCALISATION ET ACCES A LA ZONE

L'OAP n° 14 de Brousse se situe au sud de la trame urbaine. La RD47B rejoignant le centre-bourg vient border la partie nord de l'OAP sur l'ensemble de la zone. Sur la partie nord et à l'ouest de l'OAP, l'habitat individuel prime, tandis qu'au sud de la zone s'étend un espace agricole.

2. OCCUPATION DU SOL

Le secteur de l'OAP correspond, dans le zonage, à une zone à urbaniser à vocation principale d'habitat (1AU). Il s'agit actuellement d'un espace à vocation agricole. Cette zone a été identifiée comme une future densification urbaine.

3. OBJECTIFS

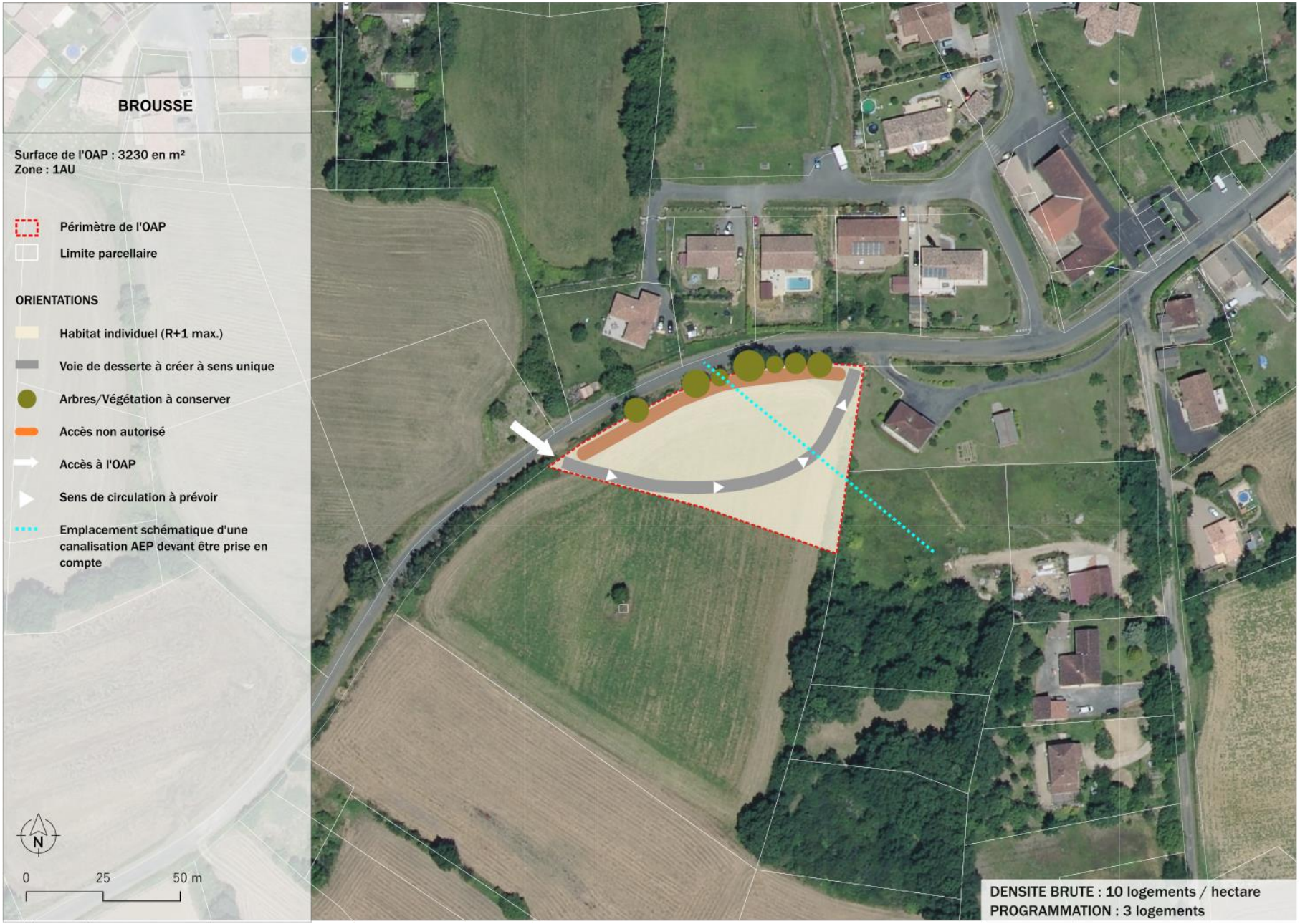
Cette OAP participe à l'objectif du PADD visant à accueillir 3280 habitants à l'horizon 2035. De plus, cette OAP s'inscrit dans une démarche de lutte contre le mitage urbain, en s'insérant dans des espaces libres de toute construction au sein de la trame urbaine existante. Proche du centre bourg, l'OAP répond à un objectif du PADD : densifier les espaces urbanisés et conforter un fonctionnement territorial tourné vers les centres-bourgs. L'objectif est ainsi de proposer du logement pour répondre au besoin d'accueil. Sur cette OAP, 3 logements sont prévus. Le phasage de l'OAP se fera sur l'ensemble, à court terme. La réalisation de l'OAP nécessitera un aménagement d'ensemble et sera aménagé à court terme.

4. DENSITE

L'OAP recouvre une surface totale de 3230 m², soit environ 0,3 ha. La zone comprend également un projet de voie de desserte à créer (correspondant environ à 20% de la surface totale), qu'il convient de soustraire à la surface constructible. La surface nette constructible est donc de 2584 m² soit 0,25 ha. Afin de respecter l'objectif de densité moyenne de 1000 m² par logement prévu par le PADD, elle devra avoir une densité nette minimale de 11,5 logements par hectare. L'OAP prévoit la création de 3 logements. La densité brute de l'OAP est donc de 10 logements par hectare.

5. MESURES PARTICULIERES

L'aménagement de la zone ne permet pas d'avoir un accès direct à la route, considéré comme trop dangereux. L'accès à l'OAP sera encadré, avec un accès à l'Ouest de la parcelle et une sortie à l'Est. Une voie à sens unique sera mise en place sur l'OAP de part et d'autre afin de garantir la desserte des lots d'habitations. Le linéaire de végétaux existant sera conservé, créant un espace tampon avec les habitations environnantes (cf schéma ci-après) et favorisant une intégration paysagère du site, tout en répondant aux objectifs environnementaux du PADD.


BROUSSE
Surface de l'OAP : 3230 en m²
Zone : 1AU
Périmètre de l'OAP
Limite parcellaire
ORIENTATIONS
Habitat individuel (R+1 max.)
Voie de desserte à créer à sens unique
Arbres/Végétation à conserver
Accès non autorisé
Accès à l'OAP
Sens de circulation à prévoir
Emplacement schématique d'une canalisation AEP devant être prise en compte
N
0
25
50 m
DENSITE BRUTE : 10 logements / hectare
PROGRAMMATION : 3 logements

OAP N° 15 : CABANES – LOGEMENT

OAP réalisée par Atelier-Atu

Justification : l'aménagement du secteur s'inscrit dans la volonté d'investir les espaces non bâtis en continuité et au sein de la trame urbaine existante dans le but de créer de nouveaux logements, permettant le développement et la croissance démographique du territoire.

Échéancier prévisionnel : court et moyen terme

1. LOCALISATION ET ACCES A LA ZONE

L'OAP n° 15 de Cabanès se situe à l'ouest de la principale trame urbaine constituant le centre-bourg de la commune. Elle est bordée par des espaces agricoles au nord, au sud et à l'ouest. L'est se caractérise par des habitations individuelles. Le secteur de l'OAP se localise entre deux voies de dessertes : la route départementale D47 à l'ouest et la route des Pyrénées à l'est. Le chemin des brunettes permet de relier ces deux voies et d'accéder aux lots de l'OAP.

2. OCCUPATION DU SOL

Le secteur de l'OAP correspond, dans le zonage, à une zone à urbaniser à vocation principale d'habitat (1AU). Il s'agit actuellement d'espaces à vocation agricole. Cette zone a été identifiée comme future extension urbaine.

3. OBJECTIFS

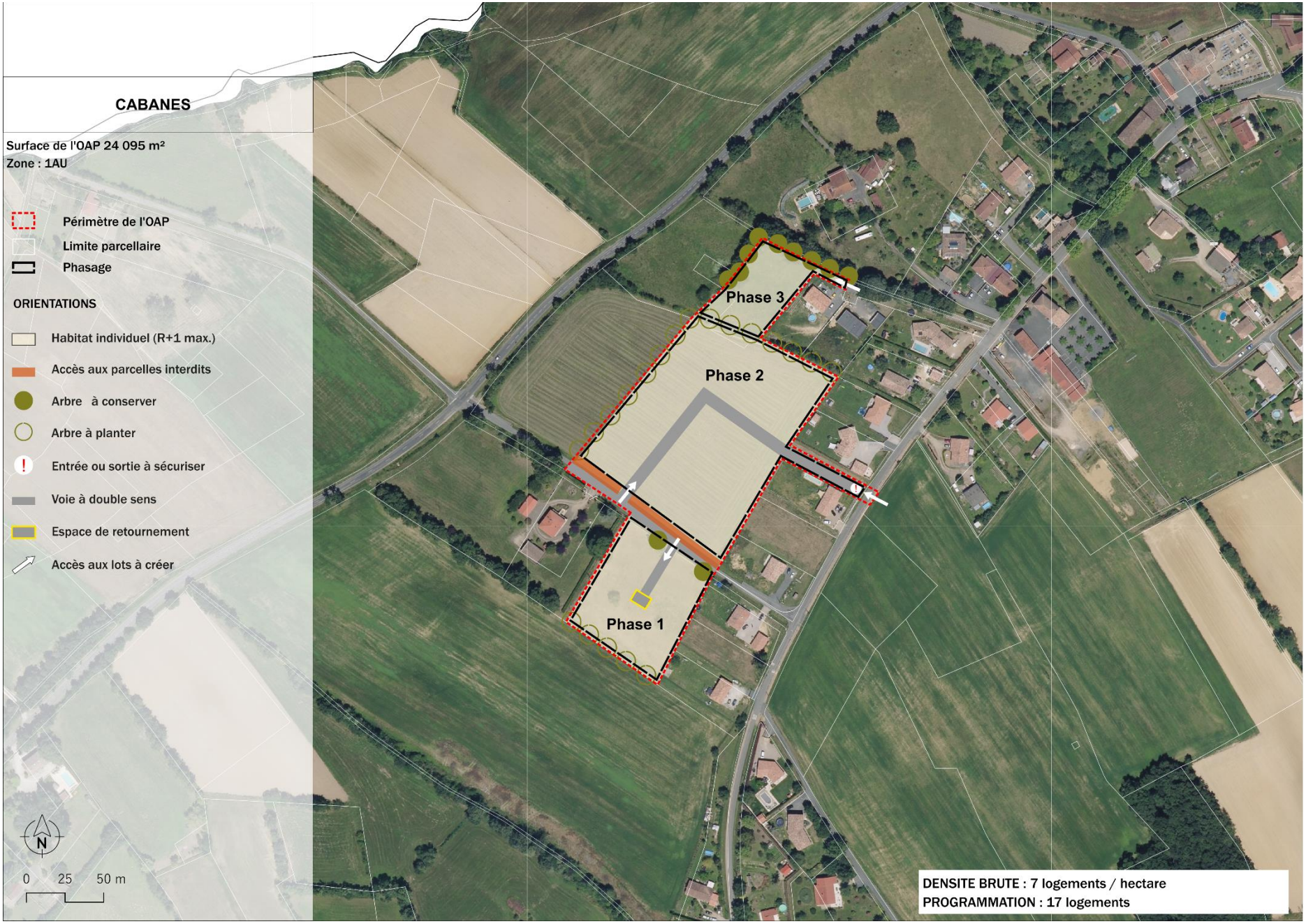
Cette OAP participe à l'objectif du PADD visant à accueillir 3280 habitants à l'horizon 2035. De plus, cette OAP s'inscrit dans une démarche de lutte contre le mitage urbain, en s'insérant en continuité de la trame urbaine existante. L'aménagement de la voirie prévoira une aire de retournement et un bouclage afin de garantir la desserte des lots d'habitations. L'OAP vise aussi un objectif de mixité urbaine en proposant plusieurs formes d'habitats : individuel et mitoyen (en R+1 max). Elle vise à favoriser une certaine mixité des constructions dans le futur quartier. L'objectif est ainsi de proposer du logement pour répondre au besoin d'accueil. Sur cette OAP, 17 logements au minimum sont prévus. La réalisation de la phase 1 fera l'objet d'un aménagement d'ensemble et sera réalisé à court terme. La phase 2 fera l'objet d'un aménagement d'ensemble et sera réalisé à moyen terme. Enfin la phase 3 se fera au fur et à mesure et sera réalisé à moyen terme.

4. DENSITE

L'OAP recouvre une surface totale de 24 095 m², soit environ 2,4 ha. La zone comprend cependant un projet de voie de desserte à créer ainsi qu'une aire de retournement, d'environ 1250 m², qu'il convient de soustraire à la surface constructible. La surface nette constructible est donc de 22 845 m² soit 2,3 ha. La création de 17 logements minimums est attendue, pour une densité minimale brute de 7 logements par hectare pour l'ensemble de l'OAP. La densité nette de l'OAP est donc de 7,4 logements par hectare.

5. MESURES PARTICULIERES

L'aménagement de la zone devra créer de nouveaux linéaires végétaux (cf. schéma ci-après) afin d'assurer l'intégration paysagère du site au sein du territoire. L'aménagement de l'OAP prévoit une entrée/sortie à sécuriser au niveau de l'intersection de la future voie de desserte avec la route départementale D47, située à l'Ouest.


CABANES
Surface de l'OAP 24 095 m²
Zone : 1AU
Périmètre de l'OAP
Limite parcellaire
Phasage
ORIENTATIONS
Habitat individuel (R+1 max.)
Accès aux parcelles interdits
Arbre à conserver
Arbre à planter
Entrée ou sortie à sécuriser
Voie à double sens
Espace de retournement
Accès aux lots à créer
Phase 3
Phase 2
Phase 1
N
0 25 50 m
DENSITE BRUTE : 7 logements / hectare
PROGRAMMATION : 17 logements

OAP N° 16 : CABANES – LOGEMENT

OAP réalisée par Atelier-Atu

Justification : l'aménagement du secteur s'inscrit dans la volonté d'investir les espaces non bâtis en continuité et au sein de la trame urbaine existante dans le but de créer de nouveaux logements, permettant le développement et la croissance démographique du territoire.

Échéancier prévisionnel : court terme

1. LOCALISATION ET ACCES A LA ZONE

L'OAP n° 16 de Cabanès se situe au sud de la trame urbaine. Elle est bordée par un groupe d'habitations à l'est dont elle est l'extension, des espaces agricoles au nord-ouest et un espace boisé au sud. Le secteur de l'OAP est desservi par la route des Pyrénées.

2. OCCUPATION DU SOL

Le secteur de l'OAP correspond, dans le zonage, à une zone à urbaniser à vocation principale d'habitat (1AU). Il s'agit actuellement d'espaces à vocation agricole au nord et d'espaces verts à sud. Cette zone a été identifiée comme future extension urbaine.

3. OBJECTIFS

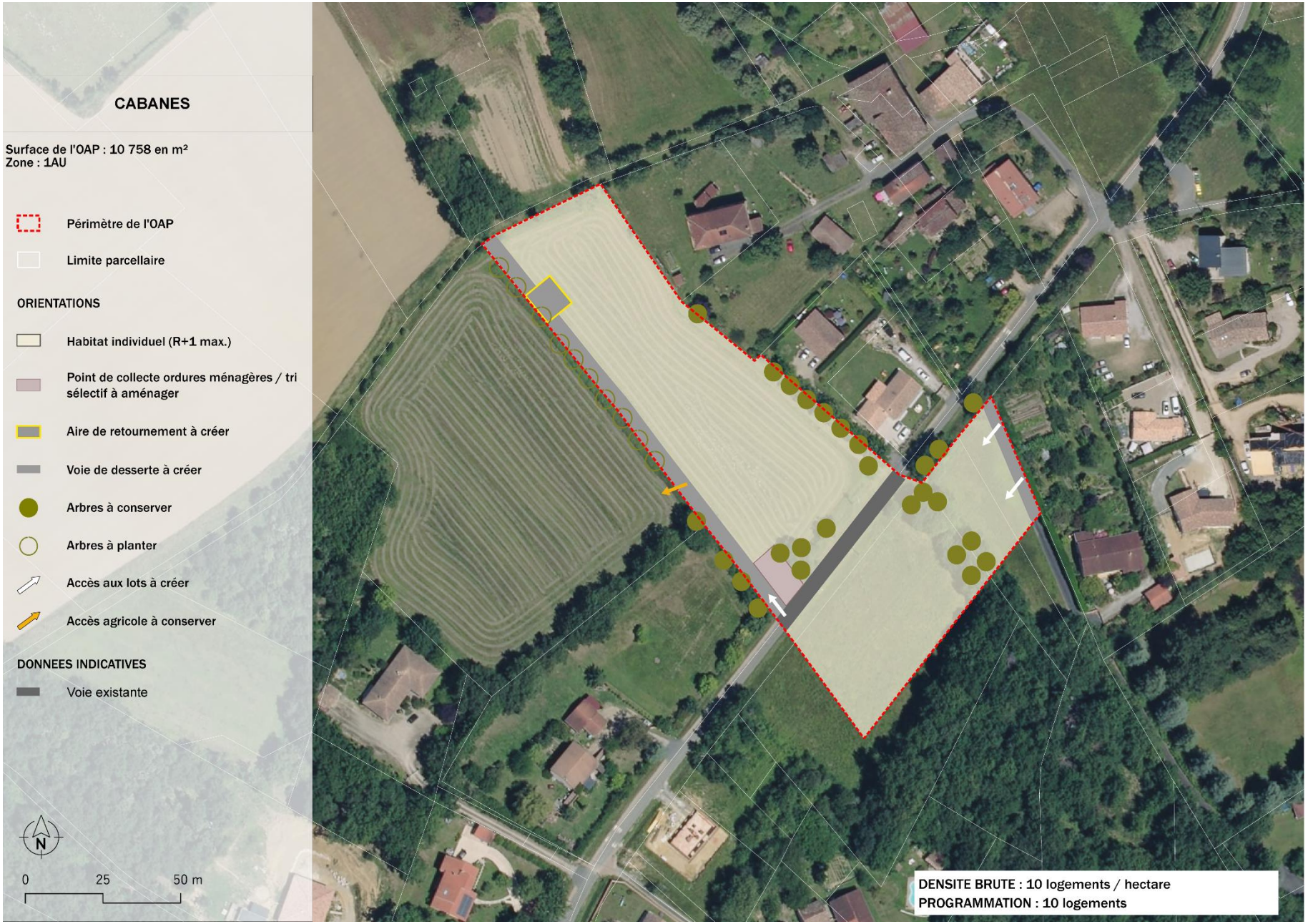
Cette OAP participe à l'objectif du PADD visant à accueillir 3280 habitants à l'horizon 2035. De plus, cette OAP s'inscrit dans une démarche de lutte contre le mitage urbain, en s'insérant dans des espaces libres de toute construction au centre d'une trame urbaine localisée au nord-ouest du territoire communal. Cette OAP répond également aux objectifs globaux de lutte contre l'étalement urbain en assurant un tissu dense dans la trame urbaine. En s'intégrant dans une trame urbaine existante, l'OAP répond à l'objectif du PADD relatif à la densification des espaces urbanisés. L'aménagement de la voirie prévoira une aire de retournement afin de garantir la desserte des lots d'habitations. L'objectif est ainsi de proposer du logement pour répondre au besoin d'accueil. Sur cette OAP, 10 logements sont prévus. La réalisation de la partie au nord-ouest de la route de l'OAP fera l'objet d'un aménagement d'ensemble. La partie au sud-est de la route pourra se faire au fur et à mesure.

4. DENSITE

L'OAP recouvre une surface totale de 10 758 m², soit environ 1 ha. La zone comprend cependant la création d'une voie de desserte, d'une aire de retournement, la préservation de végétaux ainsi que l'aménagement d'un point de collecte et de tri des ordures ménagères (correspondant environ à 15% de la surface totale), qu'il convient de soustraire à la surface constructible. La surface nette constructible est donc de 9 130 m² soit environ 0,9 ha. La création de 10 logements minimums est attendue, pour une densité minimale brute de 10 lgts/ha pour l'ensemble de l'OAP afin de respecter l'objectif de densité moyenne de 1000 m² par logement prévu par le PADD. La densité nette de l'OAP est donc de 11 logements par hectare.

5. MESURES PARTICULIERES

L'aménagement de l'OAP comprend la préservation des végétaux existants afin d'assurer des bandes tampons et une interface entre les futures constructions de nature résidentielles, les espaces agricoles et les habitations actuelles. Ces mesures permettront de limiter les covisibilités entre les constructions existantes et futures. L'aménagement de la voierie prévoit la conservation de l'accès aux parcelles agricoles.


CABANES
Surface de l'OAP : 10 758 en m²
Zone : 1AU
Périmètre de l'OAP
Limite parcellaire
ORIENTATIONS
Habitat individuel (R+1 max.)
Point de collecte ordures ménagères / tri sélectif à aménager
Aire de retournement à créer
Voie de desserte à créer
Arbres à conserver
Arbres à planter
Accès aux lots à créer
Accès agricole à conserver
DONNEES INDICATIVES
Voie existante
N
0
25
50 m
DENSITE BRUTE : 10 logements / hectare
PROGRAMMATION : 10 logements

OAP N° 17 : CARBES – LOGEMENT

OAP réalisée par la CCLPA

Justification : l'aménagement du secteur s'inscrit dans la volonté d'investir les espaces non bâtis dans la continuité de la trame urbaine existante. Cette OAP répond à une orientation du PADD, préconisant une surface parcellaire moyenne de 1000 m² par logement, l'OAP en question comportera des lots avec une surface moyenne de 1000m².

Echéancier prévisionnel : long terme.

1. LOCALISATION ET ACCES A LA ZONE

L'OAP n° 17 de Carbes se situe à l'extrémité de la trame urbaine. Cette zone marque la fin du centre-bourg. Des accès directs depuis la route permettront d'entrer sur la zone. A noter que ces accès seront identifiés pour éviter d'avoir une sortie au niveau de l'angle de la route, la sortie directe sur la route étant dangereuse.

2. OCCUPATION DU SOL

Le secteur de l'OAP correspond, dans le zonage, à une zone à urbaniser à vocation principale d'habitat (1AU). Il s'agit actuellement d'un espace à vocation agricole, comportant une partie travaillée et une zone en friche. Cette zone a été identifiée comme étant une dent creuse dans la zone urbaine définit et vient densifier l'espace.

3. OBJECTIFS

L'OAP participe à l'objectif du PADD visant à accueillir 3280 habitants à l'horizon 2035. De plus, elle s'inscrit dans une démarche de lutte contre le mitage urbain, en venant s'insérer dans la continuité de la trame urbaine existante. Se situant à l'Ouest de la zone urbaine de la commune, l'OAP répond à un objectif du PADD : densifier les espaces urbanisés et conforter un fonctionnement territorial tourné vers le centre-bourg. La desserte de l'OAP se fera depuis l'accès à l'Ouest de la zone. Cet accès permettra de desservir les différents lots. L'objectif est ainsi de proposer du logement pour répondre au besoin d'accueil de la commune. Sur cette OAP, 3 logements sont prévus. La réalisation de l'OAP nécessitera un aménagement d'ensemble et sera réalisé à moyen terme.

4. DENSITE

L'OAP recouvre une surface totale de 3073m², soit environ 0,30 ha. La zone comprend un projet de voie de desserte avec une aire de retournement à créer (correspondant environ à 20% de la surface totale), qu'il convient de soustraire à la surface constructible. La surface nette constructible est donc de 2458m² soit 0,25 ha. Afin de respecter l'objectif de densité moyenne de 1000 m² par logement prévu par le PADD, elle devra avoir une densité nette minimale de 12 logements par hectare. L'OAP prévoit la création de 3 logements. La densité brute de l'OAP est donc de 10 logements par hectare.

5. MESURES PARTICULIERES

L'aménagement de la zone mettra en place un accès pour desservir l'OAP, tandis qu'une intégration paysagère devra être créée pour permettre d'avoir une continuité entre l'espace agricole et la zone à urbaniser. Ces mesures permettent l'intégration paysagère du site au sein du territoire.

CARBES
Surface de l'OAP : 3073 en m²
Zone : 1AU
Périmètre de l'OAP
Limite parcellaire
ORIENTATIONS
Habitat individuel (R+1 max.)
Accès
Sortie sur voie non autorisée
Arbres à conserver
Frange paysagère à créer
N
0
25
50 m
DENSITE BRUTE : 10 logements / hectare
PROGRAMMATION : 3 logements

OAP N° 18 : CARBES – LOGEMENT

OAP réalisée par la CCLPA

Justification : l'aménagement du secteur s'inscrit dans la volonté d'investir les espaces non bâtis à proximité de la trame urbaine existante. Par ailleurs, cette OAP affiche un effort important par rapport à l'orientation du PADD qui préconise une surface parcellaire moyenne de 1000 m² par logement.

Echéancier prévisionnel : court terme.

1. LOCALISATION ET ACCES A LA ZONE

L'OAP n° 18 de Carbes se situe à l'Est de la trame urbaine. Elle est bordée par un groupe d'habitations à l'Ouest et au Nord. Tandis qu'à l'Est se trouve une zone d'équipements publics avec notamment la Mairie de la commune et la salle des fêtes, Au Sud de l'OAP viennent s'étendre des espaces agricoles. Le secteur de l'OAP est desservi par la RD47.

2. OCCUPATION DU SOL

Le secteur de l'OAP correspond, dans le zonage, à une zone à urbaniser à vocation principale d'habitat (1AU). Il s'agit actuellement d'espaces à vocation agricole. Cette zone vient s'insérer dans la continuité urbaine et participe à la densification de la zone.

3. OBJECTIFS

Cette OAP participe à l'objectif du PADD visant à accueillir 3280 habitants à l'horizon 2035. De plus, elle s'inscrit dans une démarche de lutte contre le mitage urbain, en s'insérant dans des espaces libres de toute construction au centre de la trame urbaine. Cette OAP répond également aux objectifs globaux de lutte contre l'étalement urbain en assurant un tissu dense dans la trame urbaine, ainsi qu'un maillage efficient du secteur.

Proche du centre bourg, l'OAP répond à un objectif du PADD : densifier les espaces urbanisés et conforter un fonctionnement territorial tourné vers les centres-bourgs. L'aménagement d'une voie à sens unique permettra de desservir les différents lots. L'objectif est ainsi de proposer du logement pour répondre au besoin d'accueil. Sur cette OAP 6 logements sont prévus. La réalisation de l'OAP nécessitera un aménagement d'ensemble et sera réalisé à court terme.

4. DENSITE

L'OAP recouvre une surface totale de 8398 m², soit environ 0,84 ha. La zone comprend cependant la création d'une voie de desserte à sens unique (correspondant environ à 20% de la surface totale), qu'il convient de soustraire à la surface constructible. Une insertion paysagère ainsi que la préservation des végétaux existants sont à prendre en compte. La surface nette constructible est donc de 6718,40 m² soit environ 0,67 ha. Afin de respecter l'objectif de densité moyenne de 1000 m² par logement prévu par le PADD, elle devra avoir une densité nette minimale de 8,93 logements par hectare. L'OAP prévoit la création de 6 logements. La densité brute de l'OAP est donc de 7 logements par hectare.

5. MESURES PARTICULIERES

Un seul accès sera mis en place pour desservir l'OAP, tandis qu'une intégration paysagère devra être conservée pour permettre d'avoir une continuité entre l'espace agricole et la zone à urbaniser, mais aussi dans le but de créer un espace tampon avec les habitats environnant. La végétation existante sera donc conservée.

CARBES
Surface de l'OAP : 8398 en m²
Zone : 1AU
Périmètre de l'OAP
Limite parcellaire
ORIENTATIONS
Habitat individuel (R+1 max.)
Accès au terrain
Haie arbustive à conserver ou à créer
Arbres à créer
Sens de circulation à prévoir
N
0
25
50 m
DENSITE BRUTE : 7 logements / hectare
PROGRAMMATION : 6 logements

OAP N° 19 : CARBES – LOGEMENT

OAP réalisée par la CCLPA

Justification : l'aménagement du secteur s'inscrit dans la volonté d'investir les espaces non bâtis dans la continuité de la trame urbaine existante. Cette OAP répond à une orientation du PADD, préconisant une surface parcellaire moyenne de 1000 m² par logement.

Echéancier prévisionnel : moyen terme.

1. LOCALISATION ET ACCES A LA ZONE

L'OAP n° 19 de Carbes se situe au Sud de la trame urbaine. Un chemin d'accès permettra d'accéder à l'OAP depuis son versant Ouest, sur la partie Sud. L'OAP est bordée au Sud par un espace agricole, tandis qu'à l'Ouest se trouve de l'habitat individuel. Au Nord, la RD47 - route de Lévejac vient border l'OAP, tandis qu'à l'Est est présent le chemin des Goudies.

2. OCCUPATION DU SOL

Le secteur de l'OAP correspond, dans le zonage, à une zone à urbaniser à vocation principale d'habitat (1AU). Il s'agit actuellement d'un espace à vocation agricole. Cette zone a été identifiée comme une future extension urbaine.

3. OBJECTIFS

L'OAP participe à l'objectif du PADD visant à accueillir 3280 habitants à l'horizon 2035. De plus, elle s'inscrit dans une démarche de lutte contre le mitage urbain, en venant s'insérer dans la continuité de la trame urbaine existante. Se situant sur le versant Nord de la zone urbaine de la commune, l'OAP répond à un objectif du PADD : densifier les espaces urbanisés et conforter un fonctionnement territorial tourné en recréant un centre-bourg. La desserte de l'OAP se fera depuis l'Ouest de la zone, en desservant l'ensemble des lots. L'objectif est ainsi de proposer du logement pour répondre au besoin d'accueil de la commune. Sur cette OAP, 2 logements sont prévus. La réalisation de l'OAP nécessitera un aménagement d'ensemble et sera réalisé à moyen terme.

4. DENSITE

L'OAP recouvre une surface totale de 4018m², soit environ 0,40 ha. La zone comprend également un projet de voie de desserte à créer ainsi qu'un retrait imposé par la présence d'un talus (correspondant environ à 20% de la surface totale), qu'il convient de soustraire à la surface constructible. La surface nette constructible est donc de 3215m² soit 0,32 ha. Afin de respecter l'objectif de densité moyenne de 1000 m² par logement prévu par le PADD, elle devra avoir une densité nette minimale de 6,20 logements par hectare. L'OAP prévoit la création de 2 logements. La densité brute de l'OAP est donc de 5 logements par hectare.

5. MESURES PARTICULIERES

L'aménagement de la zone mettra en place une voie de desserte pour desservir l'OAP, tandis que des linéaires végétaux au Nord, seront présents afin d'avoir un espace de transition avec les habitations environnantes. Un talus existant devra être préservé pour limiter son érosion. Une frange paysagère sera créée et viendra s'intégrer au niveau des arbres existants conservés. Un retrait de 10m vis-à-vis de l'axe de la voie devra être respecté lors de la construction. Idem à l'Ouest de l'OAP ou un retrait de 5m devra être respecté avec la maison existante.

CARBES
Surface de l'OAP : 4018 en m²
Zone : 1AU
Périmètre de l'OAP
Limite parcellaire
ORIENTATIONS
Habitat individuel (R+1 max.)
Desserte à créer
Arbres à conserver
Talus à préserver pour limiter son érosion et frange paysagère à créer
Retrait de 10 m vis à vis de l'axe de la voie et de la parcelle voisine
Accès
Sens de circulation à prévoir
N
0 25 50 m
DENSITE BRUTE : 5 logements / hectare
PROGRAMMATION : 2 logements