

5.1

P PLAN
L LOCAL
U URBANISME
i INTERCOMMUNAL
Arize-Lèze

DOSSIER D'APPROBATION

5_ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

5.1_Orientations d'aménagement et de programmation sectorielles

ARRETE LE
28/02/2024

APPROUVE LE
26/03/2025

SOMMAIRE

2	Préambule	3
	1.1. Qu'est-ce qu'une OAP ?	4
	1.2. Une élaboration conjointe entre les acteurs du territoire	5
	1.3. Présentation des différents type d'OAP	6
	1.4. principes applicables aux OAP habitat	7
	1.5. Échéancier d'ouverture à l'urbanisation	8
	Les OAP Habitat	11
	Artigat	12
	Campagne-sur-Arize	15
	Carla-Bayle	18
	Castéras	23
	Castex	26
	Daumazan-sur-Arize	29
	Durfort	32
	La Bastide-de-Besplas	35
	Le Fossat	38
	Le Mas-d'Azil	43
	Les Bordes-sur-Arize	52
	Lézat-sur-Lèze	56
	Pailhès	62
	Saint-Ybars	65
	Sainte-Suzanne	72
	Thouars-sur-Arize	75
	Villeneuve-du-Latou	80
	Les OAP Touristiques	83
	Le Mas d'Azil	84
	L'OAP équipements	89
	Sabarat	90
	Prescriptions architecturales et paysagères	93
	5.1. Le Paysage	94
	5.2. La mobilité	99
	5.3. Le réemploi	101
	5.4. L'habitat	103
	5.5. La conception bio-climatique	110

A photograph of a narrow street in a town. On the left is a light-colored wall with a blue street sign. On the right is a multi-story building with red brick and white plaster, featuring arched ground-floor openings and balconies. In the background, a church with a tall, ornate brick tower is visible. The sky is overcast.

PLACE
de l'HOTEL de VILLE

1.] PRÉAMBULE

1.1. QU'EST-CE QU'UNE OAP ?

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation sont un outil d'urbanisme du PLUi qui permet de décliner plus précisément les objectifs du PADD sur des secteurs stratégiques du territoire. Elles permettent en particulier d'encadrer les futurs projets en définissant les grandes composantes des aménagements et les éléments à préserver ou à mettre en valeur à travers le projet.

Le contenu des OAP est principalement défini par les articles L.151-6 et L.151-7 du Code de l'Urbanisme.

L'**article L.151-6 du Code l'Urbanisme** prévoit notamment que : « Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durable, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports, les déplacements et, en zone de montagne, sur les unités touristiques nouvelles ».

L'**article L.151-7 du Code l'Urbanisme** précise que : « 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'opération 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.

Le scénario d'aménagement défini dans le PADD pour le territoire Arize Lèze repose sur une utilisation qualitative et mesurée des potentiels fonciers pour la création de logements, d'équipements ou de futurs parcs d'activités nécessaires au développement du territoire. Dans ce cadre, le PLUi a identifié les secteurs de projet susceptibles d'accueillir ce développement qui doit être encadré à travers le règlement écrit et graphique mais aussi à travers les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Ces OAP ont pour vocation de définir des actions permettant une intégration paysagère et environnementale des nouvelles constructions et assurer la mise en œuvre des objectifs inscrits dans le PADD notamment en matière de limitation de la consommation d'espace, d'organisation du bâti, de caractéristiques des voies et espaces publics, et de vocation des constructions.

1.2. UNE ÉLABORATION CONJOINTE ENTRE LES ACTEURS DU TERRITOIRE

Afin de construire un projet partagé avec les acteurs du territoire et d'affiner à la parcelle la phase de « construction », les secteurs d'OAP ont pu faire l'objet de plusieurs temps d'échange et de travail.

La première phase a permis une approche globale des « possibles ». L'ensemble des secteurs de projet imaginés par les communes ont fait l'objet d'un premier recensement et d'une première étape de priorisation de ces secteurs au regard de critères urbains, environnementaux, paysagers, mais aussi de capacités.

La deuxième étape, quant à elle, a permis sur site de considérer la compatibilité entre le périmètre du site et ses réalités avec le projet initialement imaginé par les élus.

C'est donc lors de la troisième étape et par la mise en place de plusieurs sessions de travail avec les communes que l'organisation et les intangibles de projet ont été affinés. Ces périodes ont parfois été tenues en présence des Personnes Publiques Associées.

Parallèlement, plusieurs échanges, tout au long de la procédure, ont permis de détailler les projets et répondre aux besoins et projets communaux, en réponse aux attentes et objectifs définis dans le PADD.



1.3. PRÉSENTATION DES DIFFÉRENTS TYPE D'OAP

Les OAP Sectorielles

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation dites « sectorielles » répondent en tout point à un projet spécifique et s'attachent à un périmètre défini. L'objectif de chaque OAP est de répondre aux enjeux de la zone et donc de proposer des aménagements futurs en lien et en adéquation avec l'environnement immédiat et le contexte communal, bâti, paysager et environnemental.

Les OAP secteurs sont réparties selon leur objectif, que ce soit une vocation principale d'habitat, d'équipement ou d'activités, en lien direct avec le document graphique du territoire.

Les OAP Thématiques

Cinq OAP thématiques ont été élaborées, ayant chacune leur finalité spécifique :

- > Une OAP Commerce et Logistique qui, en réponse à l'absence actuelle de SCoT, tente de détailler une stratégie territoriale et cibler les dynamiques à valoriser ;
- > Une OAP Densification afin de cadrer l'évolution des zones urbaines diffuses et éparses où certains risques environnementaux dominant et doivent être considérés ;
- > Une OAP Biodiversité pour limiter l'impact du projet de développement sur les écosystèmes et leur fonctionnement ;
- > Une OAP Intégration des bâtiments agricoles cherchant à orienter les aménagements et les intégrations des constructions dans le milieu rural et montagnard qui définit le territoire ;
- > Une OAP Risque Naturel et Résilience afin de ne pas aggraver les risques fortement présents sur les deux Vallées du territoire.

1.4. PRINCIPES APPLICABLES AUX OAP HABITAT

Présentation générale

Les secteurs sont des terrains en extension et non bâti (ou bâtis mais destinés à faire l'objet d'une rénovation urbaine). Ils ont vocation à accueillir des opérations d'ensemble ou des opérations de logements plus ponctuelles, empreints des caractéristiques architecturales, paysagères de l'environnement immédiat.

Il s'agit de venir « achever » ou « compléter » la forme urbaine sans mettre en péril les capacités structurelles de l'existant et en réponse aux besoins formulés par les communes d'accueil.

Éléments de définition des différents types d'habitat

Par « habitat individuel », on considère un bâtiment dans lequel un unique logement est inclus en disposant d'une entrée unique.

Par « habitat mitoyen », on considère deux constructions solidaires sur leur limite séparative de parcelle commune. L'habitat mitoyen peut accueillir un ou plusieurs logements indépendamment de la typologie.

L'« habitat collectif » considère une construction accueillant plusieurs logements. Son gabarit et sa forme sont définis selon les règles identifiées dans l'OAP.

Densité minimale

La densité minimale demandée par les OAP et le nombre de logements attendus doivent être respectés. Les secteurs de projet devront comprendre, lorsque l'OAP ne précise rien, une offre de terrains à bâtir de tailles variées respectant la capacité d'accueil du site, en se référant au tissu environnant en terme de gabarit et de volumétrie.

Préconisations architecturales et paysagères

Les projets devront respecter les préconisations architecturales et paysagères définies dans la deuxième partie de ce document.

Objectifs énergétiques

Dans le respect du cadre d'intégration architecturale et environnementale, les constructions sont encouragées à proposer des éléments afin d'améliorer leurs performances énergétiques.

1.5. ÉCHÉANCIER D'OUVERTURE À L'URBANISATION

Toutes les orientations d'aménagement et de programmation ayant un impact sur la consommation d'espace dans le cadre du projet de territoire sont présentées dans ce document et sont concernées par un zonage 1AUa, 1AUb, 1AUc ou 2AU. Globalement, l'échéancier s'échelonne en quatre temps, les zones 2AU correspondant au temps 4 du projet.

8

Anticiper l'urbanisation en priorisant la densification

Le développement du territoire n'est pas continu et suit un procédé qui se veut progressif. Conformément à l'article L151-6-1 du Code de l'Urbanisme, l'échéancier à l'urbanisation est une garantie de l'anticipation de ce développement. Parmi ces développements, la densification doit être une priorité.

Cependant, le potentiel identifié en densification reste soumis à la rétention foncière. Ainsi, les secteurs d'extension sont définis et encadrés par les OAP. Le calendrier suivant est défini pour chaque zone :

- Zone 1AUa : Ouverte dès l'approbation du PLUi - 20 secteurs
- Zone 1AUb : Ouverte à partir de 2028 - 8 secteurs
- Zone 1AUc : Ouverte à partir de 2031 - 2 secteurs

Il est possible de réaliser une opération plus tardivement que prévue.

À l'approbation du PLUi, les zones 2AU ne sont pas ouvertes à l'urbanisation et représentent donc la phase 4 de l'échéancier. Les zones 2AU du territoire ne pourront être ouvertes à l'urbanisation qu'à la suite d'une modification du PLUi. Cela concerne trois secteurs.

À noter également que cinq secteurs sont phasés au sein des OAP des communes d'Artigat, Carla-Bayle, Daumazan-sur-Arize, Le Fossat et le Mas d'Azil. Ce phasage doit être respecté afin d'échelonner l'ouverture à l'urbanisation.

S'adapter au contexte et aux évolutions

Les territoires, bien que souvent à l'initiative des développements résidentiels et économiques, ne sont pas les seules parties prenantes. Les projets sont donc soumis à divers aléas entre leur idéation et leur mise en chantier qui peuvent influencer la faisabilité de cet échéancier prévisionnel.

L'ouverture prévisionnelle de chaque zone peut être adaptée dans le cas suivant :

- > L'ouverture à l'urbanisation des zones 1AUb et 1AUc pourra être avancée si au moins 80 % des permis ont été délivrés sur la zone de la phase précédente (soit 1AUa pour l'ouverture de la zone 1AUb et 1AUb pour l'ouverture de la zone 1AUc).

Zone ouverte dès l'approbation du PLUi (Zones 1AUa, 1AULa, 1AULb et 1AUE)

N° DE L'OAP	COMMUNE CONCERNÉE	SITE	NOM DE LA ZONE	NOMBRE DE LOGEMENTS DEMANDÉ	SUPERFICIE DU SITE DE PROJET	SUPERFICIE CONSOMMEE PAR LE PROJET
OAP "Habitat"						
01	ARTIGAT	LES ANDREOUS (PARTIE I)	1AUA	8 à 10	0.82 ha	0.82 ha
02	CAMPAGNE-SUR-ARIZE	VILLAGE		3 à 5	0.35 ha	0.35 ha
03	CARLA- BAYLE	MONGINAUT		4 à 6	0.39 ha	0.39 ha
04		GAILLARD DU BOSCH (PARTIE I)		4 à 6	0.45 ha	0.45 ha
05	CASTÉRAS	VILLAGE		3 à 5	0.29 ha	0.29 ha
06	CASTEX	VILLAGE		2 à 4	0.29 ha	0.23 ha
07	DAUMAZAN-SUR-ARIZE	ROUTE DE MONTBRUN (PARTIE I)		13 à 15	1.62 ha	1.62 ha
08	DURFORT	VILLAGE		2 à 3	0.28 ha	0.28 ha
09	LA BASTIDE-DE-BESPLAS	VILLAGE		6 à 8	0.79 ha	0.79 ha
10	LE FOSSAT	MONGEA (PARTIE I)		20 à 25	2.01 ha	2.01 ha
11	LE MAS D'AZIL	FOUNBARASCOU (PARTIE I)		6 à 8	0.57 ha	0.32 ha
12		PEY-BOUÉ		23 à 25	0.78 ha	0.78 ha
13		FRICHE		UP	8 à 10	0.85 ha
14	LES BORDES-SUR-ARIZE	EYCHEIL	1AUA	4 à 6	0.48 ha	0 ha
16	LÉZAT-SUR-LÈZE	FRICHE	UP	60 à 80	2.27 ha	0 ha
17	PAILHÈS	RUQUET	1AUA	6 à 8	0.33 ha	0.33 ha
19	SAINT-YBARS	COUMONINES		11 à 13	1.03 ha	1.03 ha
21	SAINTE-SUZANNE	BIQUET		7 à 9	0.84 ha	0.84 ha
23	THOUARS-SUR-ARIZE	GRACIO		6 à 8	0.71 ha	0.71 ha
24	VILLENEUVE-DU-LATOU	ENTRÉE DE VILLAGE		3 à 5	0.32 ha	0.32 ha
Total				215 à 260	15.5 ha	11.56 ha
OAP "Equipements"						
25	SABARAT	COUSTALAT	1AUE	1	0.04 ha	0.04 ha
Total				1	0.04 ha	0.04 ha
OAP "Touristique"						
26	LE MAS-D'AZIL	CAP DEL POUËCH	1AULA	3	0.1 ha	0.1 ha
27		PEYRAMOND	1AULB	8	1.05 ha	0 ha
Total				12	1.15 ha	0.1 ha

Zone ouverte à partir de 2028 (Zones 1AUb et 1AULc)

N° DE L'OAP	COMMUNE CONCERNÉE	SITE	NOM DE LA ZONE	NOMBRE DE LOGEMENTS DEMANDÉ	SUPERFICIE DU SITE DE PROJET	SUPERFICIE CONSOMMEE PAR LE PROJET
OAP "Habitat"						
01	ARTIGAT	LES ANDREOUS (PARTIE II)	1AUB	8 à 10	0.74 ha	0.74 ha
04	CARLA BAYLE	GAILLARD DU BOSQ (PARTIE II)		3 à 5	0.26 ha	0.26 ha
07	DAUMAZAN-SUR-ARIZE	ROUTE DE MONTBRUN (PARTIE II)		13 à 15	1.20 ha	1.20 ha
10	LE FOSSAT	MONGEA (PARTIE II)		8 à 10	0.53 ha	0.53 ha
11	LE MAS D'AZIL	FOUNBARASCOU (PARTIE II)		5 à 7	0.53 ha	0.53 ha
15	LÉZAT-SUR-LÈZE	FERRUS ET MONICART		15 à 20	1.01 ha	1.01 ha
18	SAINT-YBARS	CHEMIN DU FOIRAIL		3 à 5	0.57 ha	0.57 ha
22	THOUARS-SUR-ARIZE	VILLAGE		3 à 5	0.25 ha	0.25 ha
Total				58 à 77	5.09 ha	5.09 ha
OAP "Touristique"						
27	LE MAS D'AZIL	PEYRAMOND	1AULC	8	0.6 ha	0.6 ha
Total				8	0.6 ha	0.6 ha

Zone ouverte à partir de 2031 (Zones 1AUc)

N° DE L'OAP	COMMUNE CONCERNÉE	SITE	NOM DE LA ZONE	NOMBRE DE LOGEMENTS DEMANDÉ	SUPERFICIE DU SITE DE PROJET	SUPERFICIE CONSOMMÉE PAR LE PROJET
01	ARTIGAT	LES ANDREOUS (PARTIE III)	1AUC	8 à 10	0.71 ha	0.71 ha
20	Saint-Ybars	CHAPELLE		3 à 5	0.32 ha	0.32 ha
Total				11 à 15	1.03 ha	1.03 ha

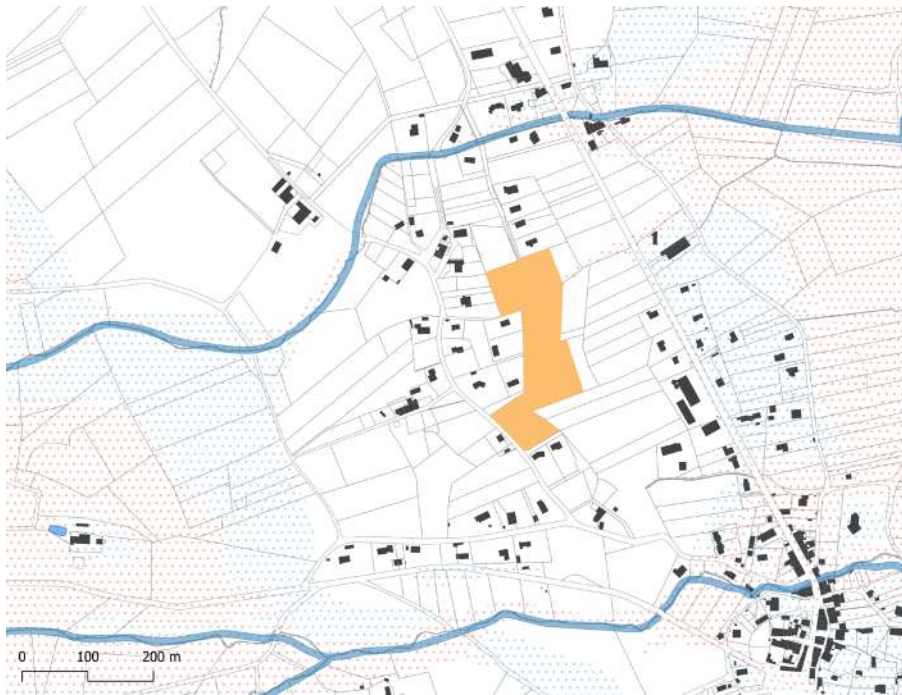
A photograph of a narrow street in a village. On the left, there are old stone buildings with some windows having wooden shutters. A black street lamp is mounted on the wall. In the background, there are green hills and a clear sky. The text "2.] LES OAP HABITAT" is overlaid on the image.

2.] LES OAP HABITAT

ARTIGAT



SITE ET SITUATION



Le secteur est situé en entrée nord du village d'Artigat, en vis à vis avec collines. Le site est traversé par une voie secondaire réalisée récemment, qui vient se brancher sur le Chemin des Coteaux au sud-ouest. Au-delà des terrains agricoles à l'est, il y a la route de Toulouse (D919).

ÉLÉMENTS CLÉS

Zone : à urbaniser (AU)

Surface : 2,20 ha

Vocation du secteur : habitat

Nombre de logements attendu : 25 à 30

Numéro OAP : 01



ENVIRONNEMENT URBAIN, NATUREL ET PAYSAGER



Le site est marqué par une pente douce en direction de l'est. La préservation des trames paysagères apparaît comme un enjeu du futur aménagement du secteur. Des haies bocagères longent les limites est et nord du secteur (A).

Le site s'insère entre des parcelles habitées à l'ouest, au nord et au sud et des parcelles agricoles à l'est. Les constructions à proximité du secteur constituent essentiellement des maisons individuelles de plain-pied ou R+1.

Une ligne électrique à basse tension longe la route qui traverse le site de nord à sud.

Le site jouit d'un point de vue sur les collines et d'une proximité du village, qui se trouve à environ 700 m du site.

La préservation des trames paysagères apparaît comme un enjeu du futur aménagement du secteur.

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



_ Le secteur a vocation à accueillir entre 25 à 30 logements de type individuel, à réaliser en lots libres au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par l'OAP.



_ Les maisons seront de **plain-pied** ou à **un étage maximum** (R+1+combles maximum). Elles devront être de forme simple ou en forme de L.

- Les nouveaux bâtiments devront respecter les teintes et l'architecture locale afin de faciliter leur insertion dans l'environnement.



_ L'accès au site se fera depuis la nouvelle route communale, sur laquelle chaque nouveau lot disposera d'un accès individuel **(1)**. Les accès devront être regroupés dans la mesure du possible pour assurer la sécurité du site.



_ Les fonds de parcelle devront être aménagés en jardin et laissés libres de construction. Ceux-ci pourront être plantés en favorisant les essences d'arbres et d'arbustes locales **(2)**.

_ Les futurs logements devront disposer d'un système d'assainissement autonome.

_ La végétation existante, notamment les alignements d'arbres, devra être au maximum préservée lors de l'aménagement du site **(3)**.



LÉGENDE

-  Espace destiné prioritairement à la création de logements
-  Espace naturel ou jardiné à créer ou préserver (jardin, espace vert, transition végétale, etc.)
-  Accès mutualisé à aménager

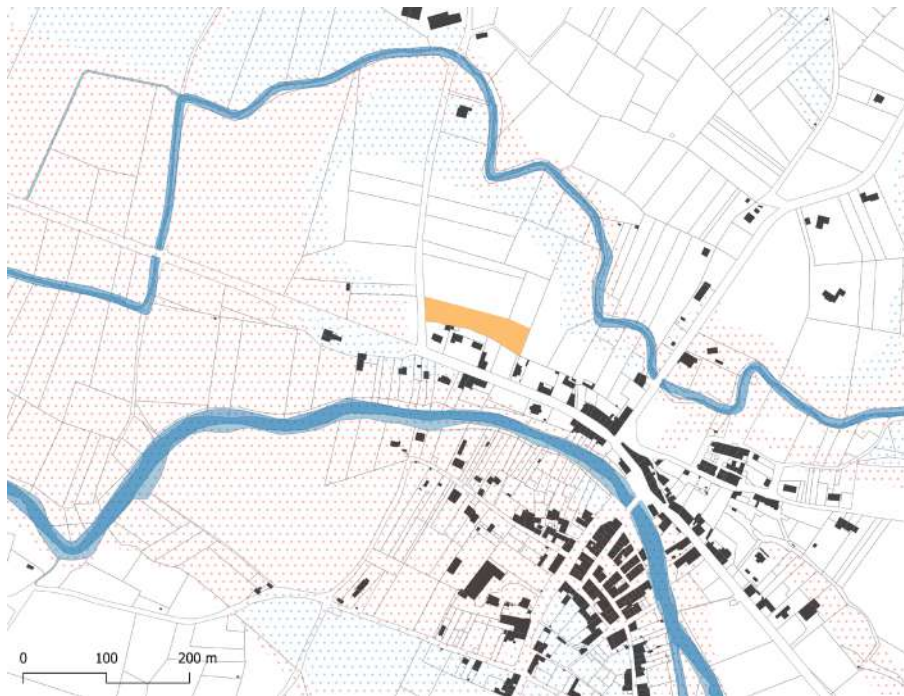
-  Maintenir, voire renforcer, les haies, talus et alignements d'arbres existants
-  Végétaliser (arbres, arbustes etc.)
-  Pylône électrique présent sur site

OAP : Orientations d'Aménagement et de Programmation

CAMPAGNE-SUR-ARIZE



SITE ET SITUATION



ÉLÉMENTS CLÉS

Zone : à urbaniser (AU)

Surface : 0,35 ha

Vocation du secteur : habitat

Nombre de logements attendu : 3 à 5

Numéro OAP : 02



Situé au nord-est de la commune de Campagne-sur-Arize, le site est accessible par le chemin de Saint-Martin à l'ouest.

ENVIRONNEMENT URBAIN, NATUREL ET PAYSAGER



Les constructions à proximité du site constituent majoritairement des habitations individuelles.

A l'ouest, un léger fossé, puis un petit talus bordent le site le long de la route. Une ligne électrique à basse tension longe également la limite ouest. Au sud, un fossé et un talus marquent la limite avec les parcelles riveraines.

La route qui longe le site à l'ouest est peu circulée. L'Arize se développe au sud, à moins de 100 m de distance.

Le centre-bourg de Campagne-sur-Arize est à 500 m environ au sud-est.

Le site est une prairie enherbée quasiment plate. Il est bordé par des parcelles agricoles au nord et à l'ouest, par des parcelles habitées au sud et à l'est.

OAP : Orientations d'Aménagement et de Programmation

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



_ Le secteur a vocation à accueillir entre 3 et 5 logements de type individuel, à réaliser en lots libres au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par l'OAP.



_ Les maisons seront de **plain-pied** ou à **un étage maximum** (R+1+combles maximum).

_ Il faudra privilégier la bonne orientation des logements (optimisation des surfaces des façades au sud) afin de participer aux performances énergétiques des constructions.



_ L'accès au site se fera depuis le chemin de Saint Martin **(1)**. La voie sera partagée entre véhicules motorisés et mobilités douces. Elle sera aménagée avec un alignement d'arbres tout le long. Elle aura un gabarit cohérent avec sa fonction de desserte (largeur de voie faible, etc.). Un espace de retournement des véhicules pourra éventuellement être prévu.



_ Les fossés et les talus en limite ouest et sud seront préservés **(2)**, afin de maintenir une frontière physique entre le secteur de projet, la voirie et les parcelles voisines. Une transition harmonieuse, matérialisée par l'implantation de haies et d'espaces plantés, entre le secteur et les parcelles agricoles à l'est et au nord devra être intégrée à l'aménagement **(3)**.

_ Planter un arbre "signal" d'essence locale en entrée de quartier **(4)**.



LÉGENDE

- | | | | |
|--|---|--|--|
| | Espace destiné prioritairement à la création de logements | | Maintenir, voire renforcer, les haies, talus et alignements d'arbres existants |
| | Voie partagée entre véhicules motorisés et mobilités douces avec alignement d'arbres le long de la chaussée | | Végétaliser (arbres, arbustes etc.) |
| | Créer un espace dédié au retournement des véhicules | | Pylône électrique présent sur site |
| | Assurer une transition harmonieuse avec les parcelles riveraines, en limitant les vis-à-vis et les ombres portées les plus gênantes | | Planter un arbre "signal" d'essence locale |
| | Maintenir, voire renforcer, les motifs végétaux existants | | |

CARLA-BAYLE



SITE ET SITUATION



Le secteur se situe à l'est du centre-bourg de Carla-Bayle et au nord du ruisseau de Lafont. Le site est accessible par la route de Monginaut, à l'est.

ÉLÉMENTS CLÉS

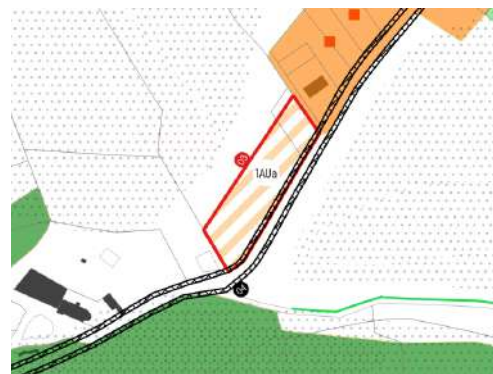
Zone : à urbaniser (AU)

Surface : 0,39 ha

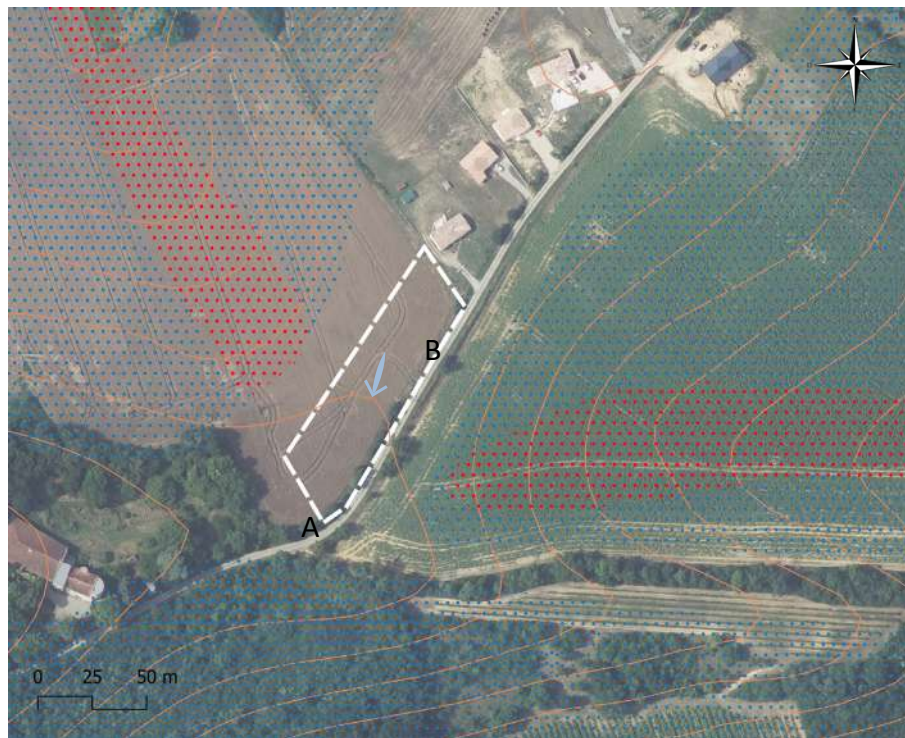
Vocation du secteur : habitat

Nombre de logements attendu : 4 à 6

Numéro OAP : 03



ENVIRONNEMENT URBAIN, NATUREL ET PAYSAGER



Le site est un terrain cultivé, avec une pente vers le sud. Il est bordé au sud par une haie bocagère **(A)**. Un talus marque la limite nord-est du site **(B)**.

Le site est entouré par des parcelles agricoles à l'est, au sud et à l'ouest et par des parcelles habitées au nord. Les constructions à proximité du site constituent des habitations individuelles.

Une ligne électrique à basse tension longe la limite est du secteur.

Un chemin peu circulé longe la limite est du site et il débouche au sud sur la route départementale. Le centre-bourg se trouve à l'ouest, à environ 1 km de distance.

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



_ Le secteur a vocation à accueillir entre 4 et 6 logements de type individuel, à réaliser en une seule opération d'aménagement.

20



- _ Un recul des constructions depuis la route de Monginaut est à assurer **(1)**.
- _ Les maisons seront de **plain-pied**.
- _ L'implantation du bâti devra s'adapter à l'environnement (gabarit des constructions, intégration).



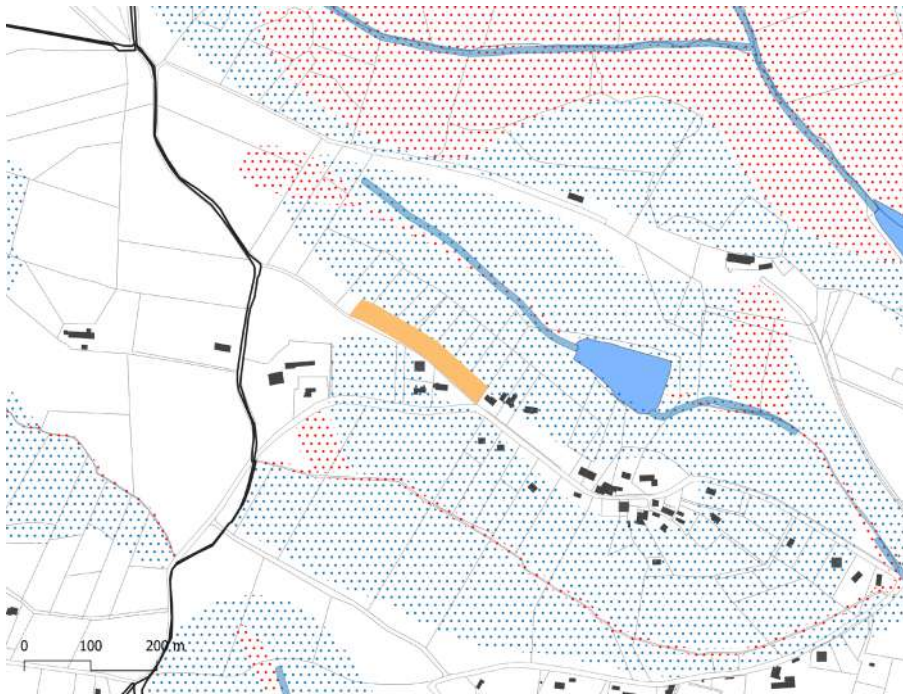
L'accessibilité au secteur sera assurée par des accès regroupés depuis la route à l'est, en préservant au maximum la haie arborée située au sud **(2)**.



- _ Une transition harmonieuse avec les parcelles riveraines sera soignée, grâce à l'implantation de haies arborées au nord et au sud **(3)** et de jardins privés/espaces verts à l'ouest **(4)**.
- _ La haie bocagère au sud-est du site ainsi que le talus à l'est seront préservés dans la limite du possible **(5)**.



SITE ET SITUATION



Le secteur se situe à l'ouest du centre-bourg de Carla-Bayle, proche de la limite ouest de la commune. Le site est accessible par un chemin qui rejoint la route du Gaillard du Bosc, au sud.

ÉLÉMENTS CLÉS

Zone : à urbaniser (AU)

Surface : 0.71 ha

Vocation du secteur : habitat

Nombre de logements attendu : 8 à 10

Numéro OAP : 04



ENVIRONNEMENT URBAIN, NATUREL ET PAYSAGER



Le site est une prairie dégagée, marqué par une pente vers l'est. Il a une belle vue dégagée sur les Pyrénées, au sud. Des haies bocagères bordent le site en limite sud, nord et est (A).

Le site est une zone bleue à risque de glissement de terrain du PPR et il s'insère entre un chemin en pente peu passant, des terrains agricoles et des parcelles habitées au sud. Les constructions proches du site constituent des habitations individuelles.

Le site se trouve à environ 7 km du centre-bourg de Carla-Bayle, qui se développe à l'est.

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



_ Le secteur a vocation à accueillir entre 8 et 10 logements de type individuel, à réaliser en lots libres au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par l'OAP.



_ Les constructions devront s'intégrer dans la pente en orientant leur faîtage dans le même sens que celle-ci et en limitant ainsi les remblais et les déblais au strict minimum.

_ Les maisons seront de **plain-pied** ou à **un étage maximum** (R+1+combles maximum) et devront respecter les prescriptions applicables au bâti indiquées dans le PPR.

_ Les constructions devront privilégier la bonne orientation des logements (optimisation des surfaces des façades au sud), participer aux performances énergétiques des constructions et faciliter des vues dégagées sur les Pyrénées.



_ Les accès aux maisons se feront depuis le chemin qui longe le site au sud-ouest **(1)** Elle sera aménagée avec un alignement d'arbres tout le long de la même.

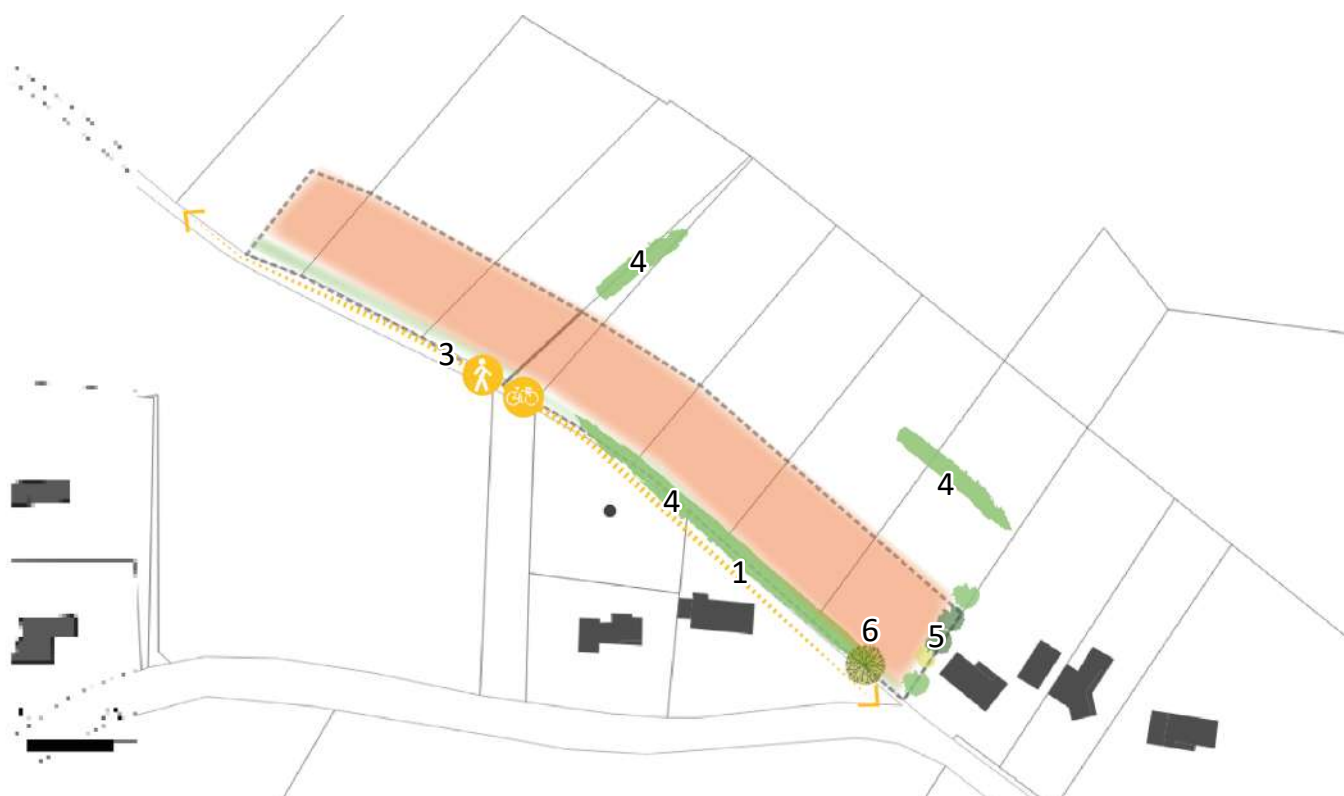
_ Un accès dédié aux mobilités douces se fera depuis le chemin en limite ouest **(3)**.



_ Les haies arborées qui marquent les limites du site seront préservées **(4)**.

_ Une transition végétale sera à assurer en limite sud vers les parcelles habitées **(5)**.

_ Planter un arbre "signal" d'essence locale en entrée de quartier **(6)**.



Espace destiné prioritairement à la création de logements

Maintenir, voire renforcer, les haies, talus et alignements d'arbres existants

Liaison douce à créer

Végétaliser (arbres, arbustes etc.)

Planter un arbre "signal" d'essence locale

LÉGENDE

OAP : Orientations d'Aménagement et de Programmation

CASTÉRAS



SITE ET SITUATION

ÉLÉMENTS CLÉS

Zone : à urbaniser (AU)

Surface : 0,29 ha

Vocation du secteur : habitat

Nombre de logements attendu : 3 à 5

Numéro OAP : 05



Le secteur se situe au nord du centre du village de Casteras et il est accessible par la rue du village au sud et à l'est..

ENVIRONNEMENT URBAIN, NATUREL ET PAYSAGER

Le site est entouré par des parcelles agricoles au nord et à l'est, par des zones naturelles au nord et au sud et par des parcelles habitées au sud.

Les constructions à proximité du site constituent des habitations individuelles en R+1 et des hangars agricoles.

Un chemin d'accès aux parcelles agricoles riveraines se situe en partie ouest du site (1). Il est longé par des haies arborées.

La partie sud-est du secteur est surélevée par rapport à la voirie.

Le terrain se trouve à moins de 100m du centre du village.

La zone est desservie par l'assainissement collectif.



Des espèces végétales arborées se trouvent sur le site tandis que la partie plus orientale du secteur est une prairie enherbée. Une pente vers le nord marque le côté ouest du site.

OAP : Orientations d'Aménagement et de Programmation

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

-  _ Le secteur a vocation à accueillir entre 3 et 5 logements de type individuel, à réaliser en une seule opération d'aménagement.
-  _ Un recul de 5 mètres depuis la route du village est à assurer.
-  _ Les maisons seront de **plain-pied**.
-  _ L'implantation du bâti devra s'adapter à l'environnement (gabarit des constructions, intégration, topographie du site).
-  _ L'accessibilité au secteur sera assurée par des accès regroupés depuis la route au sud, en préservant au maximum la haie arborée située au sud **(1)**.
-  _ Un passage devra être réservé pour accéder aux parcelles agricoles au nord **(2)**.
-  _ Une transition harmonieuse avec les parcelles riveraines sera soignée, grâce à l'implantation de haies arborées au nord et à l'est **(3)**.
-  _ Les haies bocagères présentes sur site **(4)**, le bosquet situé en partie centrale **(5)** ainsi que les arbres au sud du site **(6)** seront préservés dans la limite du possible.
-  _ Le fossé et le talus présents au sud-est et à l'est du site seront conservés **(7)**.



LÉGENDE

CASTEX



SITE ET SITUATION



Le secteur est situé au centre de la commune de Castex. Il est longé par la rue du Village à l'est et au sud.

ÉLÉMENTS CLÉS

Zone : à urbaniser (AU)

Surface : 0,29 ha

Vocation du secteur : habitat

Nombre de logements attendu : 2 à 4

Numéro OAP : 06



ENVIRONNEMENT URBAIN, NATUREL ET PAYSAGER



Une pente vers le sud-ouest marque le terrain enherbé. Une haie bocagère longe la limite sud **(A)**, tandis que des éléments végétaux se trouvent en limite nord **(B)**.

Le site est entouré par des parcelles agricoles au sud et à l'ouest, par des parcelles habitées à l'est et au nord. Les habitations proches du site sont anciennes, de type individuel.

Le site se trouve à l'ouest du centre-bourg, qui accueille la Mairie et la salle communale.

Une ligne électrique longe la limite est du site **(1)**.

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

28



_ Le secteur est destiné à accueillir entre 2 et 4 logements de type individuel, à réaliser en lots libres au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par l'OAP.



_ Les constructions devront rechercher à s'inscrire dans la pente en orientant leur faîtage dans le même sens que celle-ci et en limitant ainsi les remblais et les déblais au strict minimum.

_ Les maisons seront de **plain-pied**.

_ Un recul de 5 mètres depuis la voirie devra être assuré **(1)**.

_ Le bâtiment en ruine sur le site sera démoli **(2)**.



_ Les accès aux maisons se feront depuis la rue du Village au sud et à l'est du secteur **(3)**.

_ Un cheminement piéton et vélo sera aménagé en partie est du site **(4)**.



_ La haie arborée située en limite sud sera à préserver **(5)** et elle pourra être interrompue ponctuellement pour permettre la création de l'accès au site.

_ Une transition végétale sera à assurer en limite ouest et est vers les parcelles habitées et agricoles **(6)**

_ Un espace vert de rencontre sera aménagé au sud du site **(7)**.

_ Planter des arbres "signal" d'essences locales en entrée de quartier **(8)**.



LÉGENDE

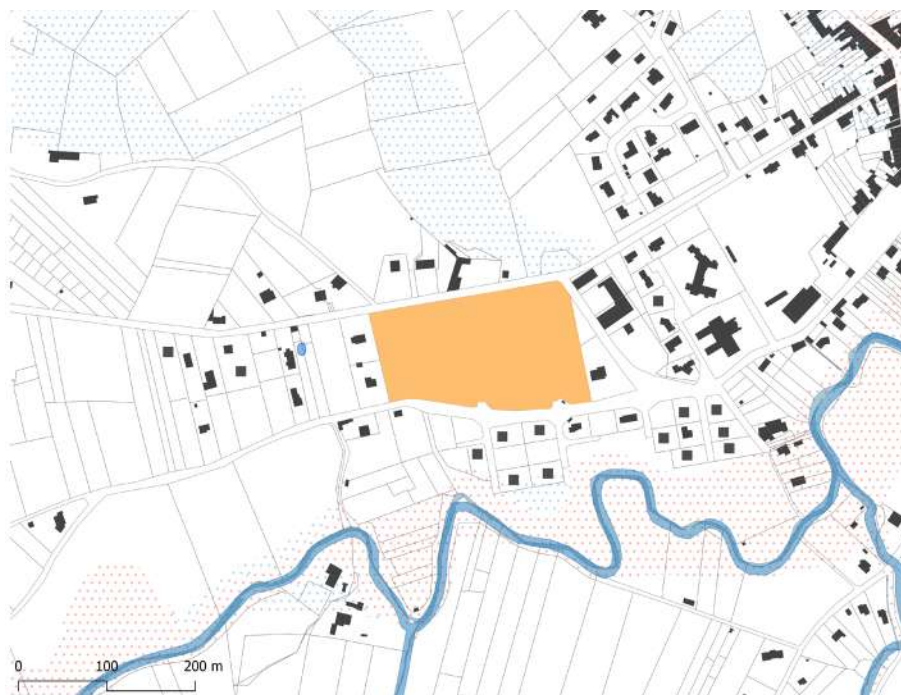
- | | | | |
|--|---|--|--|
| | Espace destiné prioritairement à la création de logements | | Maintenir, voire renforcer, les haies, talus et alignements d'arbres existants |
| | Espace naturel ou jardiné à créer ou préserver (jardin, espace vert, transition végétale, etc.) | | Liaison douce à créer |
| | Accès mutualisé à aménager | | Végétaliser (arbres, arbustes etc.) |
| | Assurer une transition harmonieuse avec les parcelles riveraines, en limitant les vis-à-vis et les ombres portées les plus gênantes | | Planter un arbre "signal" d'essence locale |
| | Pylône électrique présent sur site | | Maintenir, voire renforcer, les motifs végétaux existants |

OAP : Orientations d'Aménagement et de Programmation

DAUMAZAN-SUR-ARIZE



SITE ET SITUATION



ÉLÉMENTS CLÉS

Zone : à urbaniser (AU)

Surface : 2,82 ha

Vocation du secteur : habitat

Nombre de logements attendu : 25 à 30

Numéro OAP : 07



Le site est un espace d'extension situé à l'ouest du bourg de Daumazan-sur-Arize, à la limite ouest de la Communauté de Communes d'Arize-Lèze. Il est longé au nord par la route D19A et au sud par le chemin de Monbrun.

ENVIRONNEMENT URBAIN, NATUREL ET PAYSAGER



Le site est entouré par des parcelles urbanisées et par deux routes au nord et au sud. Des alignements d'arbres et des haies bordent les limites ouest, est et sud-est **(1)**. Deux carrefours ont été aménagés en limite sud du site il y a 15 ans.

Les constructions à proximité du site constituent des habitations individuelles de type pavillonnaire récentes et des bâtiments plus anciens de qualité architecturale au nord, au-delà de la route départementale.

Le centre-bourg de Daumazan-sur-Arize se trouve à moins de 600 m à l'est du site. À moins de 200 m au sud, il s'écoule le ruisseau de Montbrun. Proche du site il y a plusieurs équipements, tels que la salle des fêtes, un stade et l'Ehpad "L'Ostal".

Le site est surélevé en limite nord par rapport à la route départementale et en limite sud-ouest par rapport au chemin de Montbrun. Le dénivelé est marqué par des talus plantés **(A)**. Le plateau est à la même hauteur de la rue en limite sud-est **(B)**.

OAP : Orientations d'Aménagement et de Programmation

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

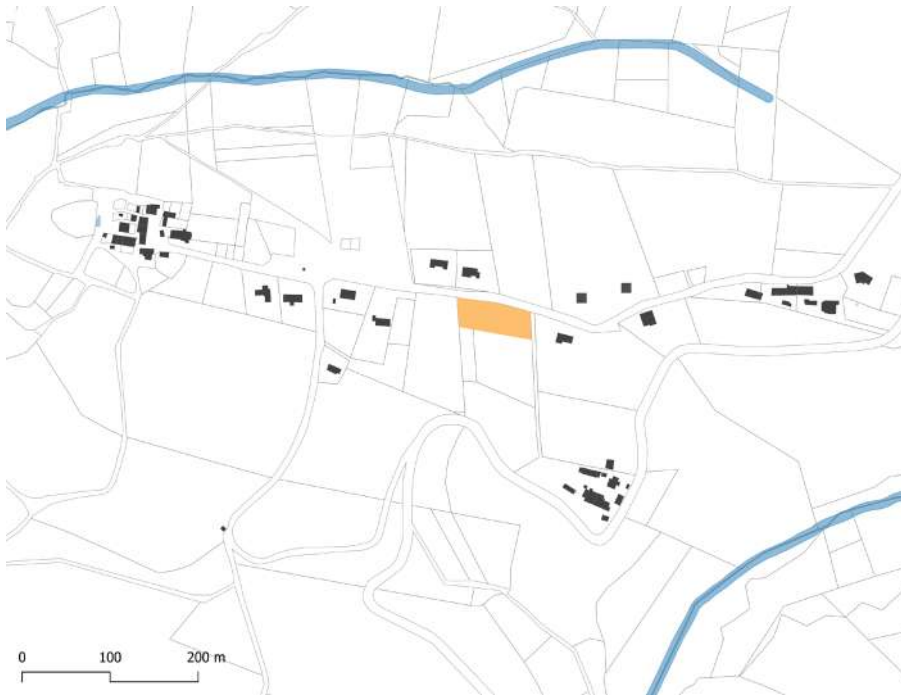
-  _ Le site est destiné à accueillir entre 25 et 30 logements de type mitoyen et individuel, à réaliser en plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble.
-  _ Les maisons seront de **plain-pied, R + 1** ou **R+1+combles** suivant la typologie choisie.
- _ Un recul de la zone de construction de minimum 5 mètres depuis la route départementale D19A devra être respecté **(1)**. Un recul entre la zone de construction et le chemin de Monbrun sera également assuré **(2)**.
- _ Réserver le 30 % de logements à de l'habitat social.
-  _ Les accès aux maisons se feront en empruntant une nouvelle rue partagée depuis les deux carrefours du chemin de Monbrun **(3)**. Elle sera accompagnée par un alignement d'arbres tout le long de la même.
- _ Des accès réservés aux piétons et aux vélos se feront depuis le chemin de Monbrun au nord-est du site **(4)** et depuis le sud-ouest **(5)**.
- _ Un phasage à l'urbanisation doit être respecté comme indiqué dans la partie 1.5.
-  _ Les talus plantés au nord et au sud du site seront conservés dans la mesure du possible **(6)**.
- _ Les alignements d'arbres et les haies présentes en limite ouest et sud-est seront conservés voir renforcés **(7)**.
- _ Une haie ou des arbres pourront être plantés pour garantir une transition harmonieuse vers les parcelles riveraines à l'est **(8)**, en limitant les ombres portées sur les constructions existantes et futures. Un espace vert convivial pourra être aménagé en entrée de site, au centre-sud **(9)**.
- _ Planter des arbres "signal" d'essences locales en entrée de quartier **(10)**.



DURFORT



SITE ET SITUATION



Le secteur se situe à l'est du centre-bourg de Durfort, à la limite Est de la Communauté de Communes d'Arize-Lèze. Le site est longé au nord par la rue des Pierettes.

ÉLÉMENTS CLÉS

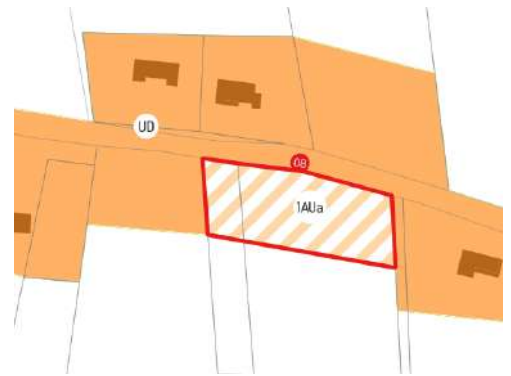
Zone : à urbaniser (AU)

Surface : 0,28 ha

Vocation du secteur : habitat

Nombre de logements attendu : 2 à 4

Numéro OAP : 08



ENVIRONNEMENT URBAIN, NATUREL ET PAYSAGER



Le site est marqué par une pente vers le sud et par une haie bocagère en limite est (**A**). Une ligne électrique longe la limite nord du site (**B**).

Le site s'insère dans un milieu rural, avec des habitations à l'ouest, au nord et à l'est, des parcelles agricoles au sud. Les constructions à proximité sont de type pavillonnaire.

Le secteur se trouve à moins de 400 m du centre-bourg, qui se développe à l'ouest.

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



_ Le secteur est destiné à accueillir entre 2 et 4 logements de type individuel, à réaliser en lots libres au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par l'OAP.



_ Les constructions devront rechercher à s'inscrire dans la pente en orientant leur faîtage dans le même sens que celle-ci et en limitant ainsi les remblais et les déblais au strict minimum.

_ Les maisons seront de **plain-pied**, implantées dans la partie plus plate du site, proches de la rue.

_ Un recul depuis la voirie devra être assuré **(1)**.



_ Les accès aux maisons, de préférence regroupés, se feront depuis la rue des Pierettes **(2)**.



_ Une transition végétale sera à assurer en limite ouest et Sud vers les parcelles habitées et agricoles **(3)** ainsi que au nord avec la voirie **(4)**.



LÉGENDE

- Espace destiné prioritairement à la création de logements
- Espace naturel ou jardiné à créer ou préserver (jardin, espace vert, transition végétale, etc.)
- Accès mutualisé à aménager
- Végétaliser (arbres, arbustes etc.)

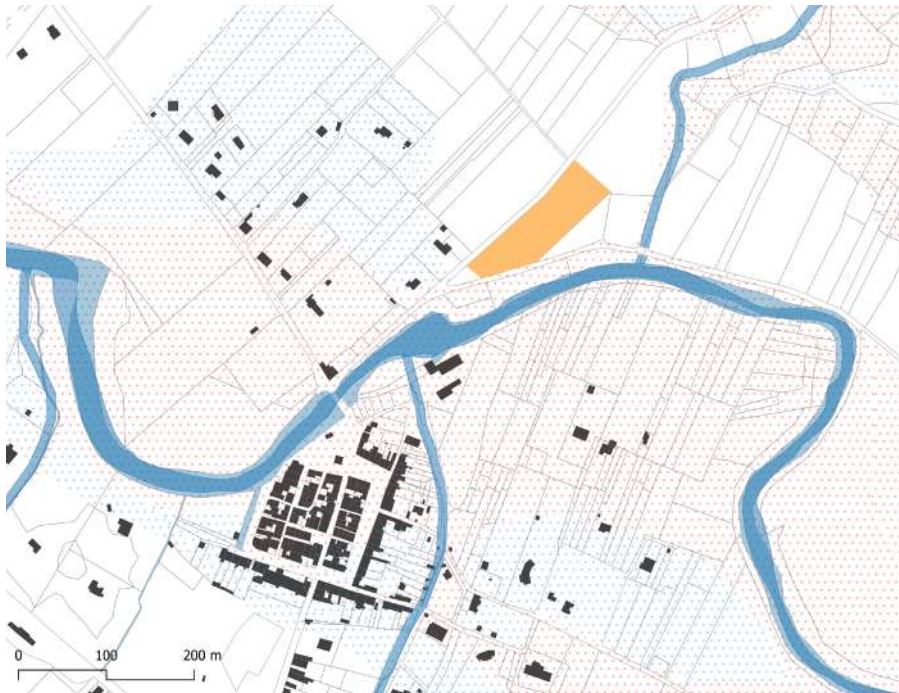
- Maintenir, voire renforcer, les haies, talus et alignements d'arbres existants
- Pylône électrique présent sur site
- Accès libre aux parcelles riveraines

OAP : Orientations d'Aménagement et de Programmation

LA BASTIDE-DE-BESPLAS



SITE ET SITUATION



ÉLÉMENTS CLÉS

Zone : à urbaniser (AU)

Surface : 0,79 ha

Vocation du secteur : habitat

Nombre de logements attendu : 6 à 8

Numéro OAP : 09



Le site est une zone d'extension situé au nord-est du centre-bourg de La Bastide de Besplas. Il est longé par deux routes départementales, au nord-ouest par la D26 et au sud par la D326.

ENVIRONNEMENT URBAIN, NATUREL ET PAYSAGER



Le site est entouré par des parcelles agricoles au nord et à l'est, par le cimetière communal à l'est, par l'Arize au sud et par des parcelles habitées à l'ouest. La zone au sud du site est classée comme une zone rouge à risque d'inondation dans le PPR. Les constructions à proximité du site constituent des habitations individuelles.

La partie sud du secteur est surélevée par rapport à la voirie.

Le terrain est de propriété de la Commune et il se trouve à moins de 350m de la Mairie.

Le terrain est quasiment plat, surélevé de la voirie au sud **(A)** et enherbé.

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

-  _ Le site est destiné à accueillir entre 6 et 8 logements de type individuel, ainsi qu'un équipement public **(1)**, à réaliser en lots libres au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par l'OAP.
-  _ L'implantation du bâti devra s'adapter à l'environnement (gabarit des constructions, intégration),.
_ Les maisons seront de **plain-pied** ou à **un étage maximum** (R+1+combles maximum).
_ Un recul devra être assuré depuis les routes départementales D26 et D326 **(2)**.
-  _ Les accès aux maisons ainsi que l'accès à l'équipement public seront regroupés **(3)** .
-  _ Les talus au sud du site seront conservés **(4)** .
_ Une haie sera plantée pour garantir une intégration avec la zone agricole au nord-est **(5)** et la transition avec la parcelle du cimetière sera soignée **(6)**.
_ Planter des arbres "signal" d'essences locales en entrée de quartier **(7)**.



LE FOSSAT



SITE ET SITUATION



Le secteur se situe au sud du centre-bourg du Fossat, commune située au centre de la Communauté de Communes d'Arize-Lèze. Le site est longé au sud et au sud-est par le chemin du Mongea.

ÉLÉMENTS CLÉS

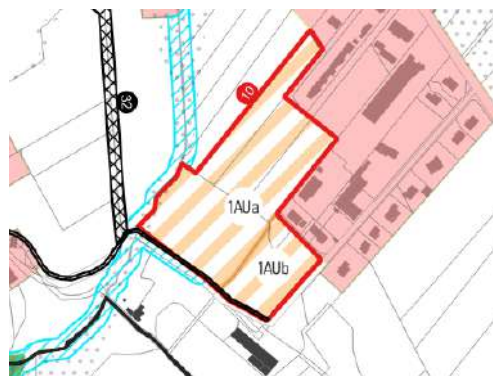
Zone : à urbaniser (AU)

Surface : 2,55 ha

Vocation du secteur : habitat

Nombre de logements attendu : 30 à 35

Numéro OAP : 10



ENVIRONNEMENT URBAIN, NATUREL ET PAYSAGER



Une légère pente vers le nord-ouest marque la partie sud du site. Une haie bocagère et un alignement d'arbres se trouvent en limite sud-ouest et en partie sud-est (A). Un talus sépare la voirie du site au sud-est (B).

Le terrain est de propriété de la Commune. Il est entouré par des parcelles agricoles au sud et à l'ouest, par de parcelles habitées au nord et à l'est et il est longé au sud par un chemin en pente vers l'ouest. Les constructions proches du site constituent des habitations individuelles de plain-pied ou R+1, des corps de ferme et des logements intermédiaires de la Gendarmerie.

Le ruisseau du Carol longe la limite sud-ouest (1), qui est par conséquent classée comme zone rouge à risque de crue torrentielle dans le PPR.

Le site se trouve à environ 1,2 km du centre-bourg de Le Fossat, qui se développe au nord.

LES PRINCIPES D'UN ÉCO-QUARTIER _ LES 20 ENGAGEMENTS

Démarche et
Processus

- 1**
Concevoir un projet prenant en compte les besoins de tous et les particularités du territoire
- 2**
Mettre en œuvre une gouvernance et un pilotage adapté
- 3**
Associer les habitants et usagers
- 4**
Développer l'approche en cout global
- 5**
Évaluer, mesurer l'impact et améliorer en continu

Cadre de vie et
Usages

- 6**
(Re)Faire le quartier avec l'existant
- 7**
Favoriser le vivre ensemble, la solidarité, l'inclusion
- 8**
Assurer un cadre de vie favorable au bien-être et à la santé
- 9**
Concevoir un projet alliant qualité urbaine, paysagère et architecturale
- 10**
Valoriser le patrimoine, l'histoire et l'identité du site

Développement
Territorial

- 11**
Contribuer à une transition économique, régénérative, sociale et solidaire
- 12**
Favoriser la proximité et la diversité des fonctions
- 13**
Optimiser l'utilisation des ressources et développer les filières locales et les circuits courts
- 14**
Encourager les mobilités durables et actives
- 15**
Assurer une transition numérique responsable au service de l'aménagement durable

Environnement
et Climat

- 16**
Renforcer la résilience face aux changements climatiques et aux risques
- 17**
Contribuer à l'atténuation du changement climatique en favorisant la sobriété et les énergies renouvelables
- 18**
Réduire, recycler, valoriser les déchets
- 19**
Préserver, gérer et restaurer la ressource en eau
- 20**
Préserver et restaurer les sols, la biodiversité, les milieux naturels

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



_ Le secteur a vocation à accueillir entre 30 à 35 logements de type mixte, de préférence dans une dynamique d'écoquartier, à réaliser en plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble



_ Les constructions devront s'intégrer dans la pente en orientant leur faîtage dans le même sens que celle-ci et en limitant ainsi les remblais et les déblais au strict minimum.

_ Les maisons seront **plain-pied, R + 1** ou **R+1+combles** suivant la typologie choisie et elles devront respecter les prescriptions applicables au bâti indiquées dans le PPR. Les murs et murets pleins sont interdits.

_ Les constructions devront privilégier la bonne orientation des logements (optimisation des surfaces des façades au sud), participer aux performances énergétiques des constructions.

_ Un phasage à l'urbanisation doit être respecté comme indiqué dans la partie 1.5.



_ Les accès aux maisons se feront depuis le chemin du Mongea au sud du site **(1)** et le chemin qui longe les logements de la Gendarmerie au nord depuis la route D919 **(2)**. La nouvelle voie partagée sera accompagnée par un alignement d'arbres tout le long de la même.

_ L'aménagement des accès aux parcelles devra considérer et préserver le libre écoulement des eaux pluviales dans un fossé le long de la rue de desserte.

_ Un accès dédié aux mobilités douces sera possible depuis le chemin du Mongea **(3)**.



_ La haie bocagère et les motifs végétaux présents sur le site seront préservés voir renforcés afin de donner au site une qualité paysagère et végétale forte **(4)**.

_ Le talus au sud du secteur sera également conservé **(5)**.

_ Une transition végétale arborée sera à assurer en limite ouest vers les parcelles agricoles et à est vers les parcelles habitées, en faisant attention aux ombres portées sur les nouvelles constructions **(6)**.

_ Un espace vert convivial sera aménagé proche du ruisseau **(7)**.

_ Planter des arbres "signal" d'essences locales en entrée de quartier **(8)**.

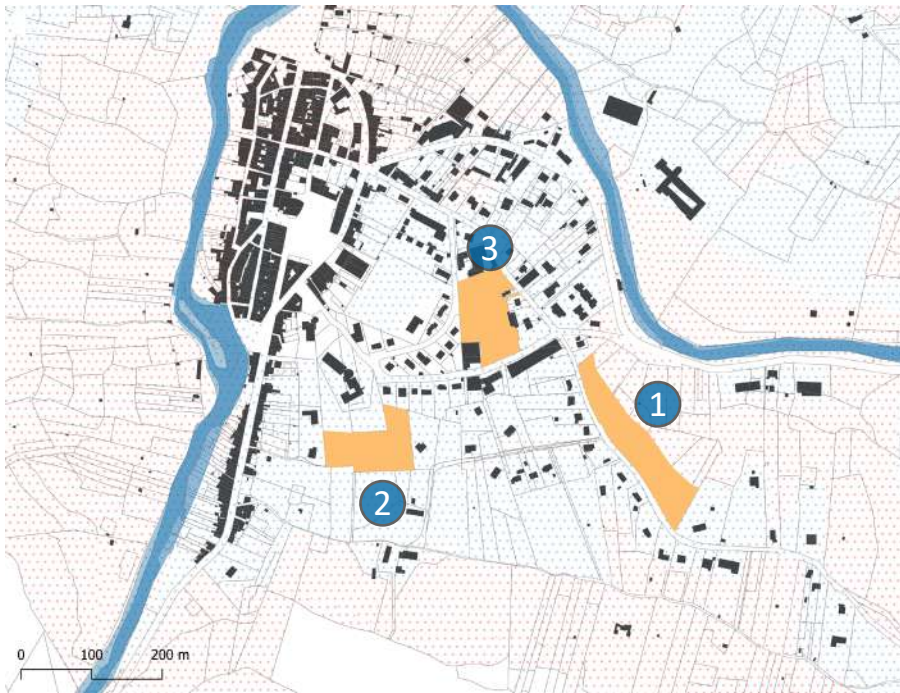


- | | | | |
|--|---|--|--|
| | Espace destiné prioritairement à la création d'habitat collectif | | Maintenir, voire créer, les haies, talus et alignements d'arbres existants |
| | Espace destiné prioritairement à la création de logements individuels | | Liaison douce à créer |
| | Espace destiné prioritairement à la création de maisons mitoyennes | | Végétaliser (arbres, arbustes etc.) |
| | Espace naturel ou jardiné à créer ou préserver (jardin, espace vert, transition végétale, etc.) | | Maintenir, voire renforcer, les motifs végétaux existants |
| | Planter un arbre "signal" d'essence locale | | |
| | Voie partagée entre véhicules motorisés et mobilités douces avec alignement d'arbres le long de la chaussée | | |

LE MAS-D'AZIL



SITE ET SITUATION



Le site est un espace d'extension **(1)** situé au sud-est du centre-bourg du Mas-d'Azil et dans la partie sud de la Communauté de Communes d'Arize-Lèze. Il est longé à l'ouest par le route de Caoue.

ÉLÉMENTS CLÉS

Zone : à urbaniser (AU)

Surface : 1,10 ha

Vocation du secteur : habitat

Nombre de logements attendu : 10 à 15

Numéro OAP : 11



ENVIRONNEMENT URBAIN, NATUREL ET PAYSAGER



Le terrain enherbé est marqué par une pente vers le nord-ouest. Un léger fossé, puis un talus avec une haie bocagère bordent le site au sud-ouest **(A)**. Une haie arborée et des motifs végétaux sont présents au nord, au sud et à l'est **(B)**.

Le site est entouré par des parcelles habitées à l'ouest et au sud, par des parcelles agricoles à l'est et au nord. Les constructions à proximité du site constituent des habitations individuelles. Des serres agricoles se trouvent au nord-ouest.

Le secteur est classé comme zone bleue à risque de glissement de terrain dans le PPR.

Le centre-bourg du Mas-d'Azil se trouve à environ 600 m au nord-ouest.

L'Arize s'écoule au nord du site, à moins de 150 m.

La zone 1AUb est desservie par l'assainissement collectif.

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

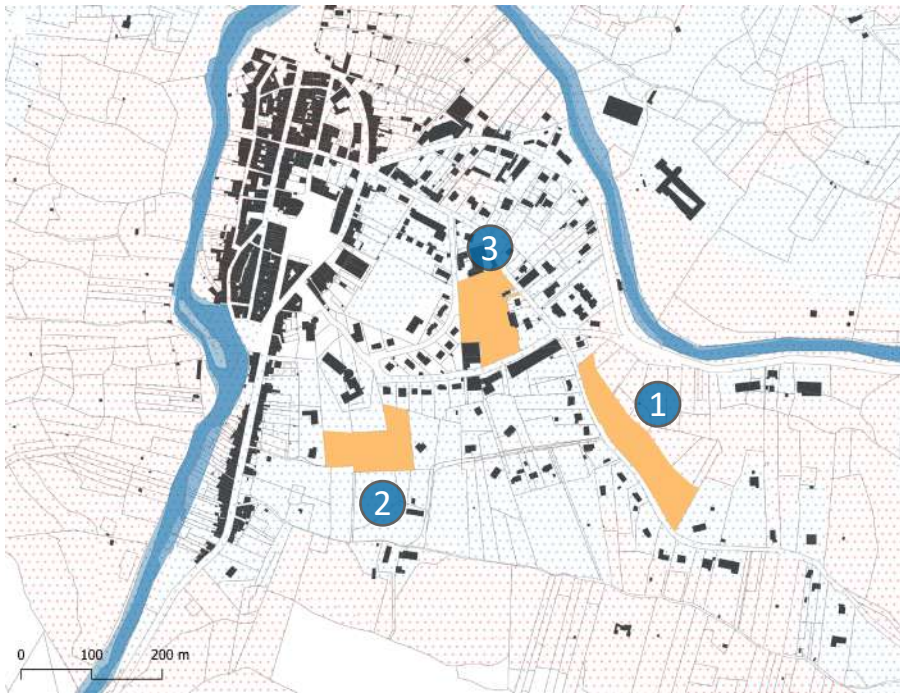
-  _ Le site a vocation à accueillir entre 13 et 15 logements de type individuel, à réaliser en lots libres au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par l'OAP.
-  _ Il faudra privilégier la bonne orientation des logements (optimisation des surfaces des façades au sud) afin de participer aux performances énergétiques des constructions.
- _ Les maisons devront rechercher à s'inscrire dans la pente en orientant leur faîtage dans le même sens que celle-ci (est-ouest) et en limitant ainsi les remblais et les déblais au strict minimum.
- _ Les maisons seront de **plain-pied** ou à **un étage maximum** (R+1+combles maximum).
- _ Un phasage à l'urbanisation doit être respecté comme indiqué dans la partie 1.5.
-  Les accès aux maisons seront de préférence regroupés et ils se feront depuis la route à l'ouest du site **(1)**.
-  _ Les haies et les motifs végétaux seront préservés au maximum **(2)**.
- _ Une transition harmonieuse avec les parcelles agricoles riveraines à l'est du site pourra être garantie grâce à l'aménagement de jardins privés ou espaces verts **(3)**.
- _ Un recul depuis la route sera assuré par la plantation d'arbres ou motifs végétaux, en prenant en compte une gestion optimale des ombres portées **(4)**.



LÉGENDE

- | | |
|---|--|
|  Espace destiné prioritairement à la création de logements |  Maintenir, voire renforcer, les haies, talus et alignements d'arbres existants |
|  Espace naturel ou jardiné à créer ou préserver (jardin, espace vert, transition végétale, etc.) |  Végétaliser (arbres, arbustes etc.) |
|  Accès mutualisé à aménager |  Maintenir, voire renforcer, les motifs végétaux existants |

SITE ET SITUATION



Le site est un espace d'extension **(2)** situé au sud du centre-bourg du Mas-d'Azil, qui se trouve dans la partie sud de la Communauté de Communes d'Arize-Lèze. Il est proche du chemin de Peyboue, au sud-est du secteur.

ÉLÉMENTS CLÉS

Zone : à urbaniser (AU)

Surface : 0,78 ha

Vocation du secteur : habitat

Nombre de logements attendu: 20+3 à 5

Numéro OAP : 12



ENVIRONNEMENT URBAIN, NATUREL ET PAYSAGER



Le terrain enherbé est marqué par une pente vers le nord. Un léger fossé et des motifs végétaux bordent les limites au sud-est **(A)**. Une haie bocagère marque la limite ouest du secteur **(B)**.

Le site est entouré par des parcelles habitées à l'ouest, au nord et à l'est, par des parcelles agricoles au sud. Les constructions à proximité du site constituent des habitations individuelles majoritairement en R+1. Un Ehpad se situe au nord du secteur et un hangar agricole au sud.

Le secteur est classé comme zone bleue à risque de glissement de terrain dans le PPR.

Le centre-bourg du Mas-d'Azil se trouve à environ 200 m au nord.

L'Arize s'écoule à l'ouest du site, à moins de 300 m.

Une construction et des arbres se trouvent dans la partie sud du site **(1)**.

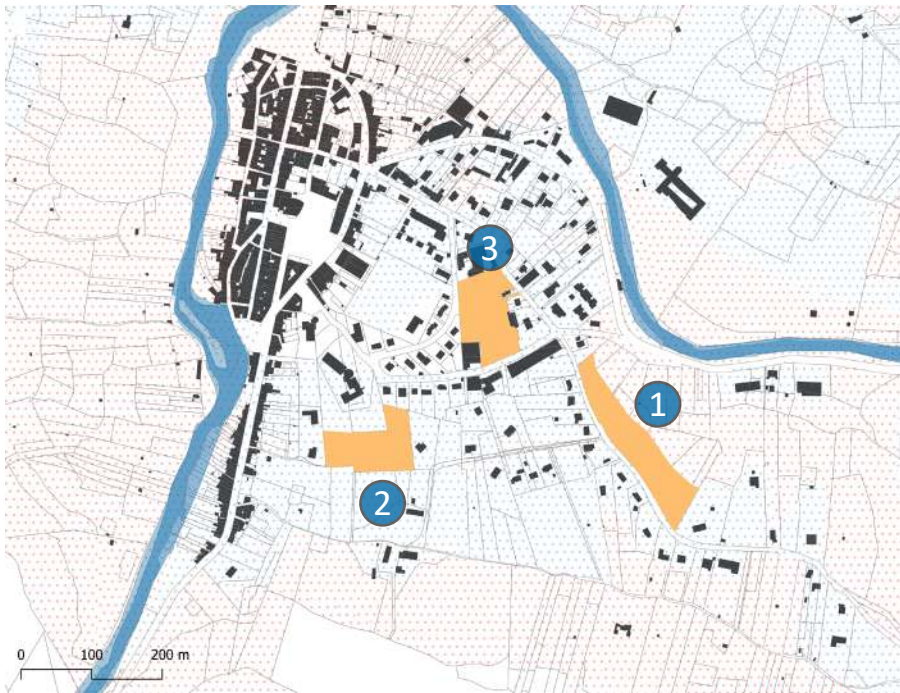
ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

-  Le secteur a vocation à accueillir des résidences autonomie, avec 20 logements environ pour personnes âgées (1) et entre 3 et 5 logements en accession libre (2) à réaliser en lots libres au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par l'OAP.
- 
 - _ Les constructions devront rechercher à s'inscrire dans la pente en orientant leur faîtiage dans le même sens que celle-ci et en limitant ainsi les remblais et les déblais au strict minimum.
 - _ Les maisons seront de **plain-pied** ou à **un étage maximum** (R+1+combles maximum), de préférence en forme d'habitat intermédiaire ou de petit collectif.
 - _ Les constructions devront rechercher une harmonie d'insertion dans l'environnement.
 - _ Le bâtiment présent sur le site pourra être démoli (1).
- 
 - _ L'accès principal au site se fera par une nouvelle rue partagée depuis la rue de la Quère, au nord du site (2). La nouvelle voie partagée sera accompagnée par un alignement d'arbres tout le long de la même.
 - _ Une zone de stationnement dédiée à la résidence autonomie (3) et une deuxième pour les logements pourront être aménagées (4). Un cheminement piéton sera aménagé en partie nord du site; il sera accessible depuis la nouvelle rue partagée ainsi que par la rue de la Quère, en passant à l'ouest de l'EHPAD (5).
- 
 - _ Les haies arborées et les motifs végétaux situés au sud-est et à l'ouest du site seront préservés et renforcés afin de garantir une frontière physique avec les parcelles habitées (6).
 - _ Des arbres et des haies pourront être plantés en limite nord et nord-est pour garantir une transition harmonieuse avec les terrains voisins (7). Des jardins partagés destinés aux personnes âgées pourront être mis en place au sud du site (8). Des bandes vertes seront conservées au sud et au nord pour assurer une intégration urbaine et paysagère optimale (9).



LÉGENDE

SITE ET SITUATION



Le site est un espace de densification **(3)** situé à l'est du centre-bourg du Mas-d'Azil, qui se trouve dans la partie sud de la Communauté de Communes d'Arize-Lèze. Il est longé par la rue des Ecoles à l'ouest, par la rue de la Quère au sud et par la rue de Castera à l'est.

ÉLÉMENTS CLÉS

Zone : urbanisée (U)

Surface : 0,85 ha

Vocation du secteur : habitat

Nombre de logements attendu : 10

Numéro OAP : 13



ENVIRONNEMENT URBAIN, NATUREL ET PAYSAGER



Le site est une zone déjà urbanisée, occupée par une friche industrielle, "Dedieu", qui accueille aujourd'hui un musée, des associations, des activités et des logements. Il est en partie propriété de la commune et en partie privé.

Le site est entouré par le lotissement des Abbayes à l'ouest constitué d'habitations de type pavillonnaire et de quelques habitations mitoyennes. Au nord et à l'est, les habitations sont majoritairement mitoyennes et de type pavillonnaire, avec des logements collectifs en limite nord-ouest du site. A l'est il y a la Gendarmerie, au sud le boulodrome.

Le secteur est classé comme zone bleue à risque de crue torrentielle dans le PPR.

Le centre-bourg du Mas-d'Azil se trouve à environ 350 m à l'ouest.

L'Arize s'écoule à l'ouest du site, à environ 250 m.

Une zone de stationnement se trouve au sud du site et elle est séparée de celui-ci par un talus de plusieurs mètres **(1)**. Une forte pente vers le nord marque le site, qui par conséquent se trouve sur un niveau plus bas par rapport à la rue de la Quère.

OAP : Orientations d'Aménagement et de Programmation

ETAT DES LIEUX_ PLAN GUIDE RÉALISÉ PAR L'AGENCE PUVA

L'agence d'architecture, urbanisme et paysage Pour Une Ville Aimable a réalisé une étude de faisabilité pour la valorisation économique et urbaine de la friche industrielle Dedieu.

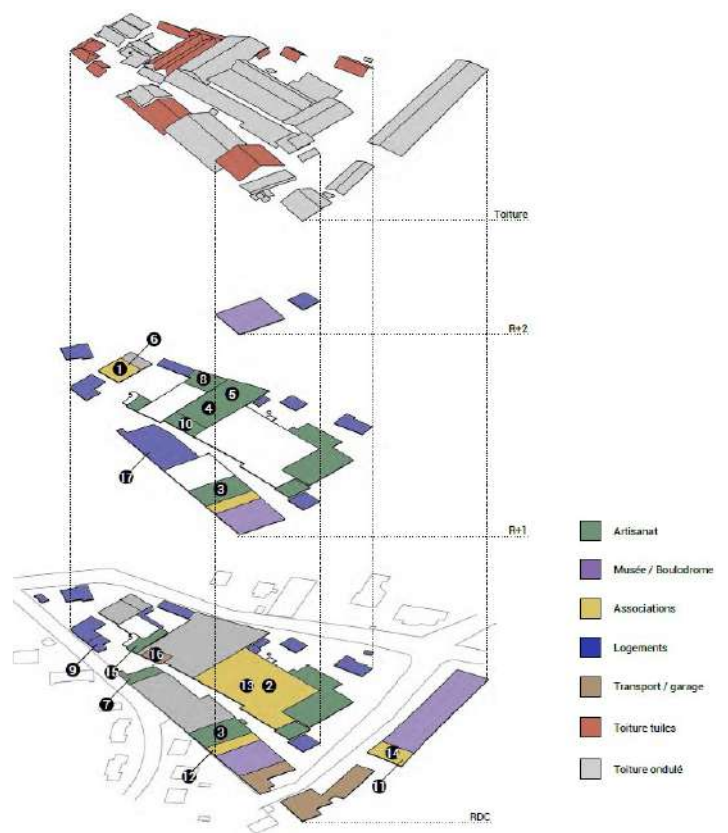
La friche est de propriété privée et communale et elle est caractérisée par des usages mixtes: des associations, des ateliers d'artisanat, un musée et des logements se développent sur 3 niveaux.

PROPRIÉTÉS



Source: Diagnostic, Pour Une Ville Aimable

USAGES



Source: Diagnostic, Pour Une Ville Aimable



PLAN D’AMÉNAGEMENT DE LA FRICHE DEDIEU

L’étude de faisabilité pour la réhabilitation de la friche industrielle Dedieu prévoit des travaux de démolition, de réhabilitation et de construction.

L'un des enjeux principaux est la création d’un nouvel espace public qualitatif dans le secteur et au delà de celui-ci.



Source: Plan Guide, Pour Une Ville Aimable

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

-  _ Le secteur a vocation à accueillir 10 logements. Des ateliers d'artisanat, un musée, des locaux pour associations y seront également accueillis.
-  _ Plusieurs bâtiments seront démolis ou réhabilités.
- _ Les logements seront construits au nord du site, hors périmètre de l'OAP.
- _ Le remploi de matériaux de construction issus des démolitions est fortement encouragé.
-  _ Une rue partagée permettra l'accès au site aux voitures, vélos et piétons depuis la rue des Ecoles à l'ouest et la rue de la Quère au sud **(1)**.
- _ Des accès piétons et vélos seront possible depuis les limites est et ouest **(2)**.
- _ Des zones de stationnement seront aménagées au nord et au sud du site **(3)**.
-  _ Un espace végétal, aussi belvédère et lieu de convivial du quartier, sera aménagé sur la parcelle verte en partie sud du site **(4)**.
- _ L'espace public aménagé en milieu du secteur sera également végétalisé pour atteindre de la qualité urbaine et environnementale **(5)**.



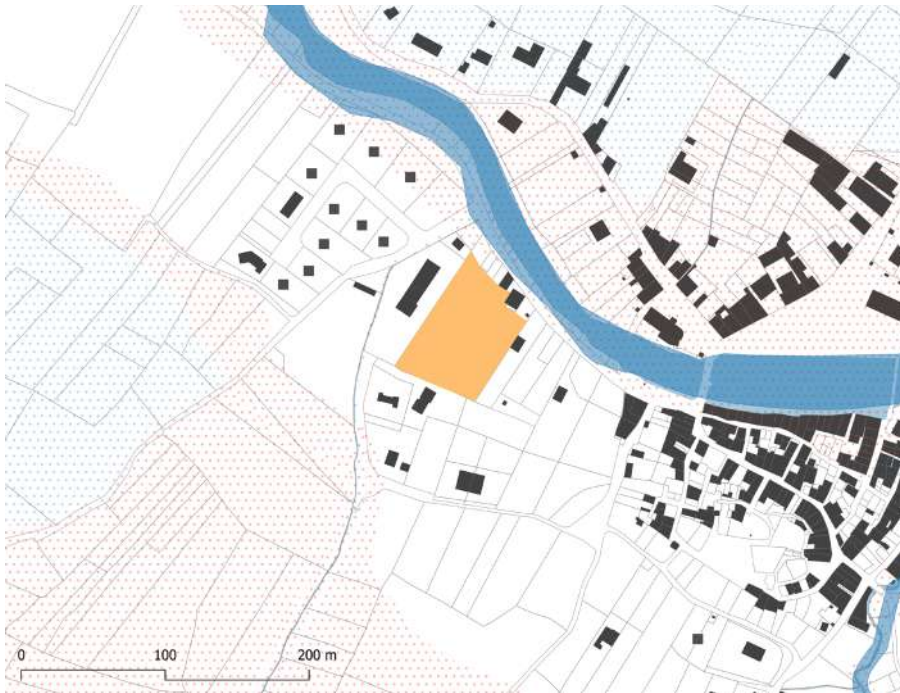
LÉGENDE

- | | | | |
|---|---|---|---|
|  | Espace destiné prioritairement à la création de logements |  | Liaison douce à créer |
|  | Espace naturel ou jardiné à créer ou préserver (jardin, espace vert, transition végétale, etc.) |  | Voie partagée entre véhicules motorisés et mobilités douces |
|  | Espace public |  | Végétaliser (arbres, arbustes etc.) |
|  | Bâtiment à démolir | | |

LES BORDES-SUR-ARIZE



SITE ET SITUATION



ÉLÉMENTS CLÉS

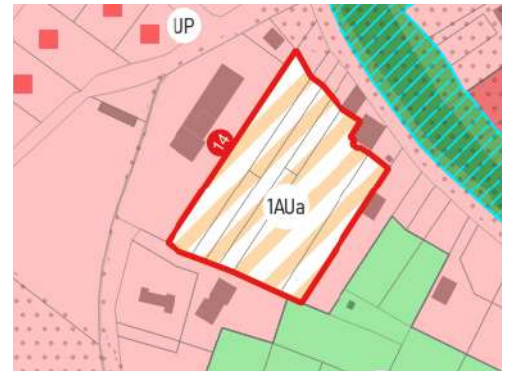
Zone : à urbaniser (AU)

Surface : 0,48 ha

Vocation du secteur : habitat

Nombre de logements attendu : 4 à 6

Numéro OAP : 14



Situé à l'ouest du centre-bourg de Les Bordes-sur-Arize et au sud de l'Arize, le secteur est proche de la route de Lagremounal, à l'est, et de la route du cimetière et du chemin de la Fontaine à l'ouest.

ENVIRONNEMENT URBAIN, NATUREL ET PAYSAGER



Le site s'insère dans un tissu résidentiel peu dense, caractérisé par des maisons individuelles ainsi que par un hangar de stockage communal et le cimetière.

L'Arize se trouve à 30 m au nord du site, après la route de Lagremounal.

Le site se trouve à moins de 300 m du centre-bourg résidentiel et à moins de 300 m de la place de l'église, laquelle s'érige au-delà de l'Arize.

Le site est une prairie avec une pente vers le nord, en direction de l'Arize. De la végétation arborée s'étend le long de la limite sud et dans une partie du site, au nord-ouest (A).

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

54



_ Le secteur est destiné à accueillir entre 4 et 6 logements de type individuel, à réaliser en une opération d'ensemble.



_ Les constructions devront rechercher à s'inscrire dans la pente en orientant leur faîtage dans le même sens que celle-ci et en limitant ainsi les remblais et les déblais au strict minimum.
 _ Les maisons seront de **plain-pied** ou à **un étage maximum** (R+1+combles maximum).
 _ Les constructions devront respecter une certaine cohérence dans l'implantation du bâti en recherchant une harmonie d'insertion dans l'environnement.



_ Les accès aux maisons se feront depuis une rue qui rejoindra la route de Lagremounal **(1)**.
 _ Un accès pour piétons et vélos pourra être prévu en limite nord-ouest **(2)**.



_ La haie arborée au sud **(3)** et les arbres présents sur le site **(3)** seront préservés au maximum.
 _ Un aménagement vert arboré en limite ouest pourra être proposé pour diminuer les vis-à-vis avec la parcelle voisine **(4)**.
 _ Une transition harmonieuse devra être assurée en limite est avec la zone agricole **(5)**.
 _ Planter un arbre "signal" d'essence locale en entrée de quartier **(6)**.



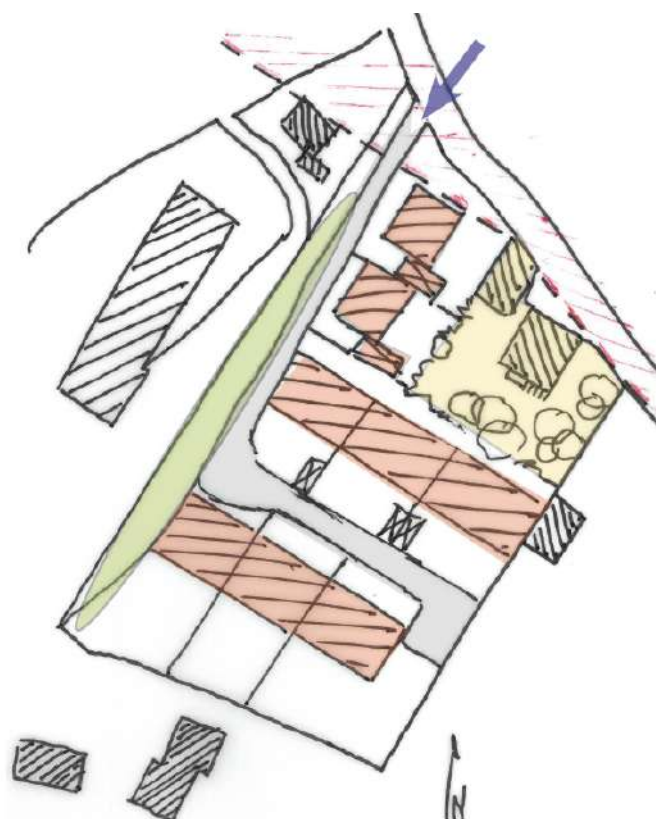
- Espace destiné prioritairement à la création de logements
- Espace naturel ou jardiné à créer ou préserver (jardin, espace vert, transition végétale, etc.)
- Accès mutualisé à aménager
- Végétaliser (arbres, arbustes etc.)

- Assurer une transition harmonieuse avec les parcelles riveraines, en limitant les vis-à-vis et les ombres portées les plus gênantes
- Maintenir, voire renforcer, les motifs végétaux existants
- Maintenir, voire renforcer, les haies, talus et alignements d'arbres existants
- Liaison douce à créer
- Planter un arbre "signal" d'essence locale

LÉGENDE

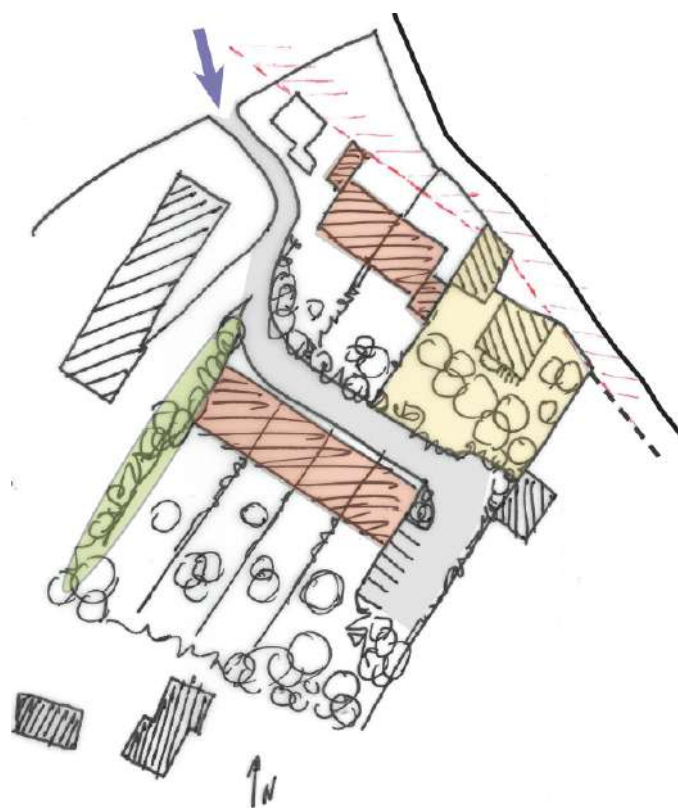
OAP : Orientations d'Aménagement et de Programmation

EXEMPLES D'AMÉNAGEMENT



EXEMPLE 1 PROPOSÉ PAR LE CAUE

-  _ Nombre total des logements : 8
-  _ Orientations principales est-ouest et nord-ouest



EXEMPLE 2 PROPOSÉ PAR LE CAUE

-  _ Nombre total des logements : 6
-  _ Orientation principale nord-sud

LÉZAT-SUR-LÈZE



SITE ET SITUATION



Situé au sud du centre-bourg de Lézat-sur-Lèze, le secteur est longé à l'ouest par le chemin de Ferrus et Monicart et par une voie privée au sud.

ÉLÉMENTS CLÉS

Zone : à urbaniser (AU)

Surface : 1,01 ha

Vocation du secteur : habitat

Nombre de logements attendu : 15 à 20

Numéro OAP : 15



ENVIRONNEMENT URBAIN, NATUREL ET PAYSAGER



Le site est un espace enherbé avec une pente douce vers le nord-est. Des haies bocagères longent les limites sud et est du secteur (A). Des alignements d'arbres marquent la limite ouest (B).

Le site s'insère dans un tissu urbanisé, constitué de maisons individuelles de type pavillonnaire. Au sud-est, il est longé par un grand jardin privé.

La partie nord du secteur est classée comme zone bleue à risque de glissement de terrain dans le PPR.

Le ruisseau du Rosé se trouve à moins de 200 m au nord du site, tandis que le Lèze s'écoule à moins de 700 m à l'est.

Les équipements scolaires se trouvent à l'est du site, tandis que le centre-bourg de Lézat-sur-Lèze se développe à moins de 500 m au nord.

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

58



_ Le secteur est destiné à accueillir entre 15 à 20 logements de type intermédiaire ou individuel, à réaliser en plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble.



_ Les constructions devront rechercher à s'inscrire dans la pente en orientant leur faîtage dans le même sens que celle-ci et en limitant ainsi les remblais et les déblais au strict minimum.

_ Les maisons seront préférentiellement de **plain-pied** ou à **un étage maximum** (R+1+combles maximum) et elles devront respecter les prescriptions sur le bâti neuf présentes dans le PPR.

_ Les constructions devront respecter une certaine cohérence dans l'implantation du bâti en recherchant une harmonie d'insertion dans l'environnement.



_ Les accès aux maisons se feront par une rue partagée depuis le chemin de Ferrus et Monicart **(1)**, qui sera accompagnée par un alignement d'arbres tout le long de la même.

_ Un accès piéton sera réalisé au nord du site, entre le chemin à l'ouest et l'impasse du Biac à l'est, par un emplacement qui sera réservé à cet effet et il permettra de rejoindre facilement les équipements publics existants **(2)**.



_ Les haies bocagères au sud et à l'est **(3)** et les arbres présents sur la limite ouest **(4)** seront préservés au maximum voir renforcés.

_ Un aménagement vert arboré qualitatif en partie nord pourra être proposé pour garantir un espace convivial très végétalisé au quartier et aux futurs habitants **(5)**.

_ Un espace vert sera conservé en limite sud, proche des arbres existants **(6)**.

_ Planter des arbres "signal" d'essences locales en entrée de quartier **(7)**.

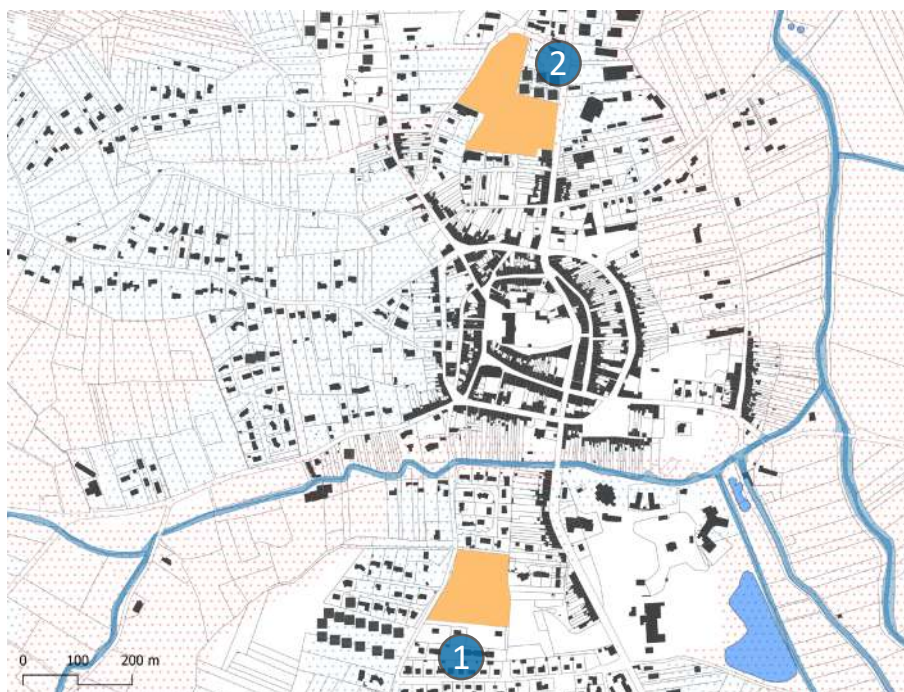


LÉGENDE

- Espace destiné prioritairement à la création de logements
- Espace naturel ou jardiné à créer ou préserver (jardin, espace vert, transition végétale, etc.)
- Voie partagée entre véhicules motorisés et mobilités douce avec alignement d'arbres le long de la chaussée
- Maintenir, voire renforcer, les haies, talus et alignements d'arbres existants

- Végétaliser (arbres, arbustes etc.)
- Maintenir, voire renforcer, les motifs végétaux existants
- Assurer une transition harmonieuse avec les parcelles riveraines, en limitant les vis-à-vis et les ombres portées les plus gênantes
- Liaison douce à créer
- Planter un arbre "signal" d'essence locale

SITE ET SITUATION



Le site est un espace de densification **(2)** situé au nord du centre-bourg du Lézat-sur-Lèze, qui se trouve dans la partie nord de la Communauté de Communes d'Arize-Lèze. Il est longé par la route départementale D919 à l'est, par la rue Jean Merlet au sud et par le chemin de Saint-Antoine à l'ouest et au nord.

ÉLÉMENTS CLÉS

Zone : à urbaniser (AU)

Surface : 2,27 ha

Vocation du secteur : habitat

Nombre de logements attendu : 60 à 80

Numéro OAP : 16



ENVIRONNEMENT URBAIN, NATUREL ET PAYSAGER



Le site est une zone déjà urbanisée, occupée par une friche industrielle qui aujourd'hui est désinvestie. La zone sud du secteur est libre des constructions et végétalisée **(A)** et des motifs végétaux sont disséminés dans le site.

Le site est entièrement entouré par des parcelles habitées et par une parcelle agricole à l'ouest. Les constructions à proximité du site constituent des habitations individuelles, mitoyennes et intermédiaires de plain-pied ou R+1. Une salle de sport se trouve en limite ouest; des équipements sportifs et culturels se situent au delà de la RD919, à l'est, tandis que une zone industrielle et commerciale se développe au nord-est du secteur.

Le secteur est classé au nord-ouest comme zone rouge à risque de crues torrentielles et sur la reste du secteur comme zone bleue à risque de crues torrentielles dans le PPR. Le centre-bourg de Lézat-sur-Lèze se trouve à moins de 500 m au sud. Le Lèze s'écoule à l'est du site, à environ 700 m.

Un permis de construction a été déposé pour un lotissement de 6 logements au nord-est du site **(1)**.

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



_ Le secteur est destiné à accueillir entre 60 et 80 logements de type intermédiaire mitoyen et collectif. Les maisons bâties sur l'avenue de la République seront de type mitoyen **(1)**.



_ Les constructions seront en **R+1, R+1+combles ou R+2** suivant la typologie choisie et elles devront respecter les prescriptions sur le bâti neuf présentes dans le PPR. Une mixité des usages (commerce/habitat) est attendue sur les bâtiments de type collectif.

_ Une partie de la friche sera conservée et réhabilitée **(2)**. Une démarche de remploi de matériaux issus de la démolition des bâtiments existants est encouragée.

_ Les constructions devront privilégier la bonne orientation des logements (optimisation des surfaces des façades au sud), participer aux performances énergétiques des constructions.

_ Un recul sera assuré depuis la route départementale D919 et les parcelles riveraines **(3)**.

_ Il est attendu la création d'un front bâti en retrait de la route départementale. Une mixité des fonction est possible avec l'aménagement de rez-de-chaussée commerciaux. **(4)**



_ Les accès au site se feront par deux rues partagées perpendiculaires entre elles, à emprunter depuis le chemin de Saint-Antoine ou depuis la rue Jean Merlet **(5)**. Elles seront aménagées avec des alignements d'arbres tout le long des mêmes.



_ Les haies arborées à l'est et à l'ouest, ainsi que les arbres existants en milieu du site seront conservés au maximum et renforcés **(6)**. Un espace vert public sera conservé, ou aménagé, en limite ouest du site et au centre de celui-ci **(7)**. Il pourra accueillir un espace de stationnement à condition que celui-ci soit perméable à l'eau.

_ Une transition harmonieuse devra être assurée en limite sud avec les parcelles voisines **(8)**.

_ Un espace de convivialité sera aménagé autour de l'ancien hangar de la friche **(9)**.



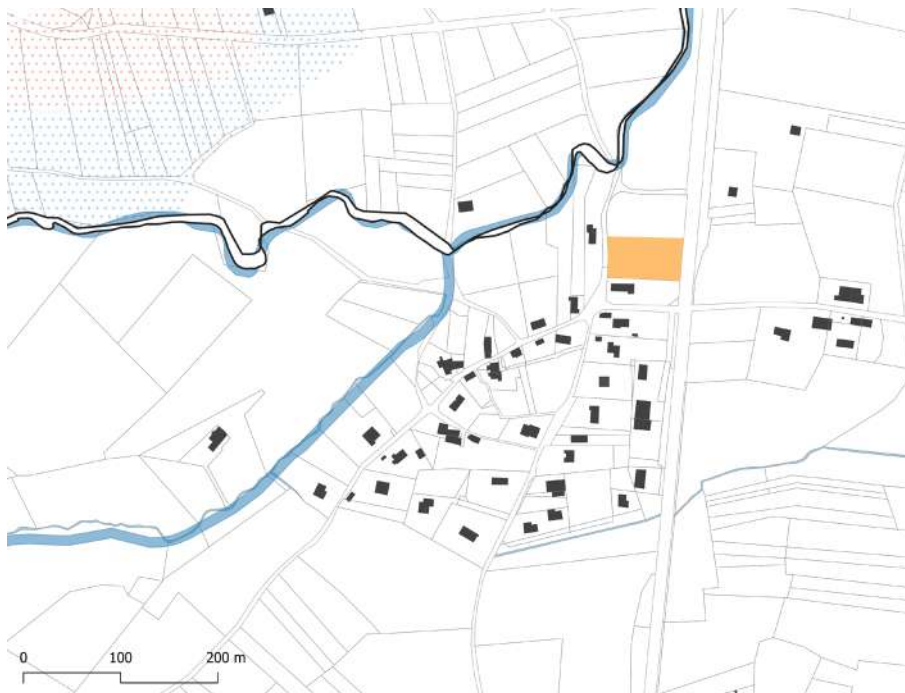
LÉGENDE

- | | | | |
|--|---|--|---|
| | Espace destiné prioritairement à la création d'habitat | | Végétaliser (arbres, arbustes etc.) |
| | Espace destiné prioritairement à la mixité des fonctions (commerces et habitat) | | Maintenir, voire renforcer, les motifs végétaux existants |
| | Espace naturel ou jardiné à créer ou préserver (jardin, espace vert, transition végétale, etc.) | | Assurer une transition harmonieuse avec les parcelles riveraines, en limitant les vis-à-vis et les ombres portées les plus gênantes |
| | Espace dédié à un usage spécifié dans le corps du texte des OAP | | Maintenir, voire renforcer, les haies, talus et alignements d'arbres existants |
| | Voie partagée entre véhicules motorisés et mobilités douces avec alignement d'arbres le long de la chaussée | | Constitution d'un front bâti |

PAILHÈS



SITE ET SITUATION



Le site est situé au nord du centre-bourg de Pailhès **(A)**. Il est longé par la route départementale D919 à l'est et par la route D39 au nord.

ÉLÉMENTS CLÉS

Zone : à urbaniser (AU)

Surface : 0,33 ha

Vocation du secteur : habitat léger

Nombre de logements attendu : 6 à 8

Numéro OAP : 17



ENVIRONNEMENT URBAIN, NATUREL ET PAYSAGER



Le site est marqué par une pente vers le nord-ouest. Un petit bois et de la ripisylve longent la limite ouest **(A)**. Un fossé et un talus récemment créés marquent la limite est du site **(B)**.

Le site est aujourd'hui occupé par de l'habitat léger pas déclaré et des zones cultivées. Il est entouré par une route départementale et des parcelles agricoles à l'est et au nord, par des parcelles habitées au sud et au sud-ouest et par une zone naturelle à l'ouest.

Le ruisseau de Ruquet **(1)** marque la limite ouest du site, qui est classé en tant que zone rouge à risque de crue torrentielle dans le PPR.

Les bâtiments proches du site sont principalement des maisons individuelles de plain-pied et des hangars de stockage.

La route départementale D919 à l'ouest est très circulée et elle conduit au centre-bourg de Pailhès, situé à 1.5km au sud du secteur.

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



_ Le site est destiné à accueillir entre 6 et 8 logements démontables (habitat léger), à réaliser en lots libres au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par l'OAP.



_ Les maisons légères seront de type démontable et/ou réversible, de **plain-pied**, sans fondations, pour assurer une harmonie avec les constructions voisines et pour préserver l'environnement.

_ Les constructions seront bâties dans la partie sud du site **(1)**, proches des zones déjà habitées, et elles seront autonomes vis à vis des réseaux publics. Il faudra démontrer l'aspect réversible de l'habitat.

_ Un recul sera assuré depuis la route à l'ouest.



_ L'accès aux maisons se fera en empruntant une rue partagée depuis la voie communale du lotissement au sud du site **(2)**.

_ L'aménagement de la rue d'accès aux habitations devra considérer et préserver le libre écoulement des eaux pluviales (par exemple à travers un fossé le long de la rue).



_ Une transition végétale sera garantie le long des limites sud et ouest grâce à la préservation des espaces verts et aux plantations, afin de garantir une intégration optimale avec l'environnement et les parcelles habitées **(3)**.

_ Le petit bois en bordure ouest sera protégé et conservé **(4)**. Également, la ripisylve en limite ouest sera protégée voir renforcée **(5)**.

_ Les talus qui ont été récemment créés en limite est du site seront maintenus **(6)**.

_ Les modes de production individuelles d'énergie renouvelable sont encouragés. Les modes constructifs et les aménagements doivent avoir un impact limité voir nul sur l'environnement.



LÉGENDE

- Espace destiné prioritairement à la création d'habitat léger
- Zone agricole à préserver
- Voie partagée entre véhicules motorisés et mobilités douce avec alignement d'arbres le long de la chaussée
- Assurer une transition harmonieuse avec les parcelles riveraines en limitant les vis-à-vis et les ombres portées les plus gênantes
- Maintenir, voire créer, les haies, talus et alignements d'arbres existants
- Végétaliser (arbres, arbustes etc.)
- Maintenir, voire renforcer, les motifs végétaux existants

OAP : Orientations d'Aménagement et de Programmation

SAINT-YBARS



SITE ET SITUATION



ÉLÉMENTS CLÉS

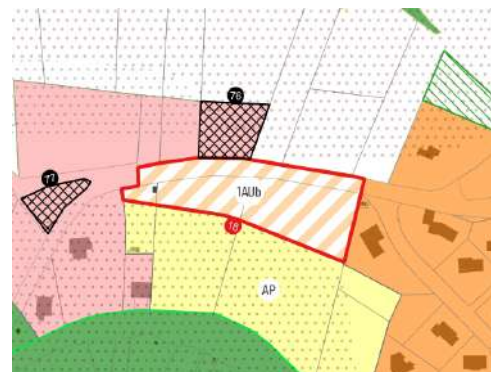
Zone : à urbaniser (AU)

Surface : 0,57 ha

Vocation du secteur : habitat

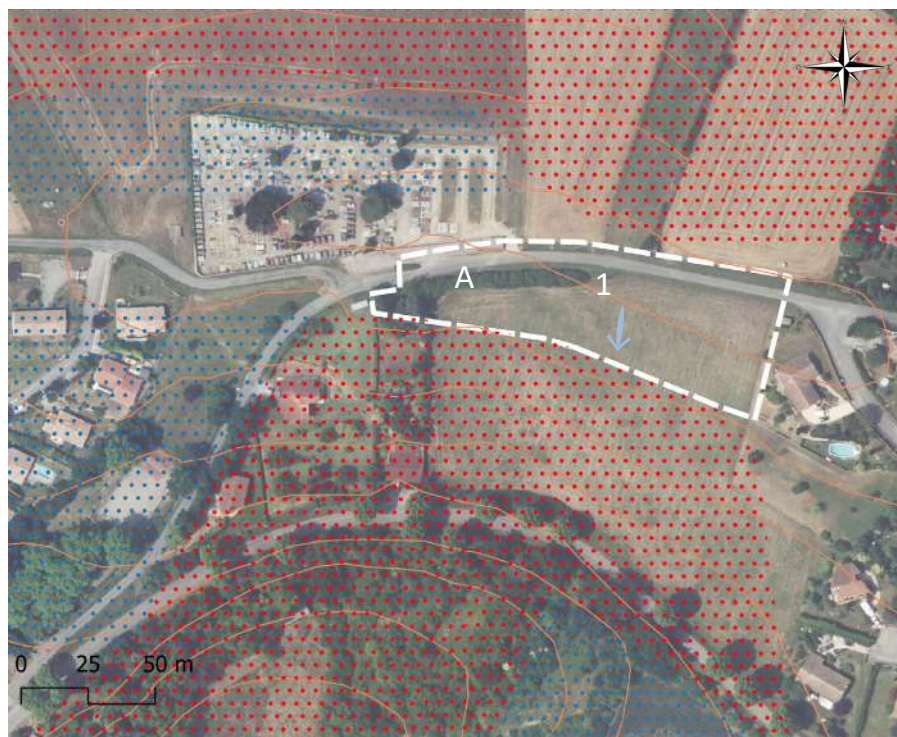
Nombre de logements attendu : 3 à 5

Numéro OAP : 18



Le site est une zone d'extension **(1)** située au nord-est du centre-bourg de Saint-Ybars et au centre de la commune. Il est longé au nord par le chemin du Forail.

ENVIRONNEMENT URBAIN, NATUREL ET PAYSAGER



Le site est entouré par une parcelle agricole au sud, par des parcelles habitées à l'ouest et à l'est et par le cimetière au nord, au-delà de la route. Les constructions à proximité du site constituent des habitations individuelles.

Une ligne électrique longe la limite nord du site **(1)**.

Le secteur est proche de zones rouges à risque dans le PPR. Il a des belles vues sur le Pyrénées, au sud, et sur le centre-bourg, à l'ouest.

À l'ouest du site, le centre-bourg est desservi directement par le chemin du Forail et il se trouve à moins de 500 m de distance.

Le terrain enherbé est marqué par une pente vers le sud. Une haie arborée et des motifs végétaux caractérisent la partie nord-ouest du site **(A)**.

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

-  _ Le site a vocation à accueillir entre 3 et 5 logements de type individuel, à réaliser en lots libres au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par l'OAP.
-  _ L'implantation du bâti devra s'adapter à l'environnement (gabarit des constructions, intégration).
 _ Les maisons devront rechercher à s'inscrire dans la pente en orientant leur faîtage dans le même sens que celle-ci (est-ouest) et en limitant ainsi les remblais et les déblais au strict minimum.
 _ Les maisons seront de **plain-pied**, comme la plupart des maisons existantes.
 _ Un recul devra être assuré depuis le chemin du Forail **(1)**.
-  _ Les accès aux maisons seront de préférence regroupés et ils se feront depuis le chemin au nord du site en empruntant un accès mutualisé **(2)**.
 _ Un passage devra être réservé pour accéder aux parcelles agricoles au sud **(3)**.
-  _ Les haies et les motifs végétaux seront conservés au maximum **(4)**.
 _ Une transition harmonieuse avec les parcelles à l'est et au sud pourra être garantie grâce aux plantations d'arbres ou arbustes, en limitant les ombres portées sur les bâtiments **(5)**.



SITE ET SITUATION



ÉLÉMENTS CLÉS

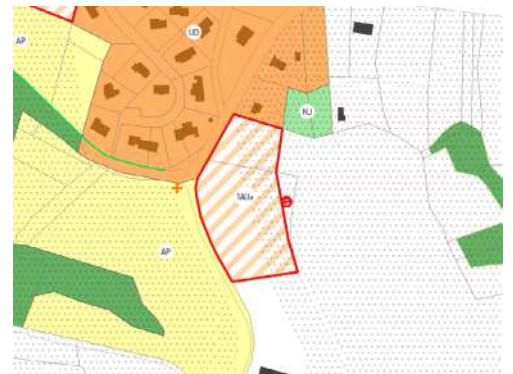
Zone : à urbaniser (AU)

Surface : 1,03 ha

Vocation du secteur : habitat

Nombre de logements attendu : 11 à 13

Numéro OAP : 19



Le site est un espace d'extension **(2)** situé au nord-est du centre-bourg de Saint-Ybars et au centre de la commune. Il est longé par deux routes, la départementale D10B au nord-ouest et le chemin du Pla au sud-ouest.

ENVIRONNEMENT URBAIN, NATUREL ET PAYSAGER



Le site est entouré par des parcelles agricoles à l'est, au sud et à l'ouest, par des parcelles habitées au nord et au nord-ouest. Il s'agit principalement de maisons individuelles de plain-pied.

Le secteur est surélevé par rapport au chemin du Pla, au niveau de la limite sud-ouest, et il est classé en zone bleue à risque de glissement de terrain dans le PPR de Saint-Ybars. Il a des belles vues sur le Pyrénées, au sud, et sur le centre-bourg, à l'ouest.

Le terrain se trouve à moins de 600 m de la Mairie.

Le site enherbé est surélevé de la voirie à l'ouest **(A)**, qui est marquée par une pente vers le sud. Par conséquent, un talus d'environ 1 m caractérise la limite sud-ouest du site.

OAP : Orientations d'Aménagement et de Programmation

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

-  _ Le site est destiné à accueillir entre 11 et 13 logements de type individuel, à réaliser en une seule opération d'aménagement d'ensemble.
-  _ L'implantation du bâti devra s'adapter à l'environnement (gabarit des constructions, intégration), et il devra **respecter les prescriptions** applicables aux nouveaux bâtiments présentes dans le **PPR** de la Commune.
- _ Les maisons seront préférentiellement de **plain-pied** ou à **un étage maximum** (R+1+combles maximum).
- _ Un recul devra être assuré entre le chemin du Pla, la route départementale D10B et les futures constructions **(1)**.
-  _ Les accès aux maisons se feront depuis une nouvelle voie de desserte partagée avec piétons et vélos **(2)**. Elle sera aménagée avec un alignement d'arbres tout le long de la même. Un accès piéton sera aménagé au sud-ouest du site **(3)**.
-  _ Les talus au sud du site seront conservés **(4)** ainsi que les haies arborées en limite sud et sud-est **(5)**.
- _ La transition avec la parcelle habitée au nord sera soignée **(6)**. Une haie arborée pourra être plantée en limite est pour assurer une bonne intégration du construit avec l'environnement **(7)**.
- _ Un espace vert, servant de lieu de convivialité et de belvédère, sera aménagé au sud du site **(8)**.
- _ Planter des arbres "signal" d'essences locales en entrée de quartier **(9)**.



LÉGENDE

SITE ET SITUATION

ÉLÉMENTS CLÉS

Zone : à urbaniser (AU)

Surface : 0,32 ha

Vocation du secteur : habitat

Nombre de logements attendu : 3 à 5

Numéro OAP : 20



Le site est une zone d'extension **(3)** située au nord-est du centre-bourg de Saint-Ybars et au centre de la commune. Il est longé au sud par le chemin de Cardine, qui rejoint la route D10B à l'est et la route d'Escayre et dont l'accès est réservé aux riverains et aux engins agricoles.

ENVIRONNEMENT URBAIN, NATUREL ET PAYSAGER

Le site s'insère entre un chemin peu emprunté au sud, des parcelles habitées à l'ouest et à l'est et un terrain agricole au nord. Une petite chapelle est située sur la parcelle à l'est du site. Les constructions à proximité du site constituent des habitations individuelles.

A moins de 2 km à l'ouest du site, la Lèze s'écoule du nord au sud, en marquant la limite de la commune et la Communauté de Communes d'Arize-Lèze.

Le secteur se trouve à moins de 1 km du centre-bourg, qui se développe à l'ouest.



Le site est un terrain agricole marqué par une légère pente vers le sud. Une mare se trouve le long de la limite au sud-ouest **(A)**.

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



_ Le site est destiné à accueillir entre 3 et 5 logements de type individuel. à réaliser en lots libres au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par l'OAP.



- _ Les maisons seront de **plain-pied**, pour assurer une harmonie avec les constructions voisines.
- _ Les constructions devront rechercher à s'inscrire dans la pente en orientant leur faîtage dans le même sens que celle-ci et en limitant ainsi les remblais et les déblais au strict minimum.
- _ Il faudra privilégier la bonne orientation des logements (optimisation des surfaces des façades au sud) afin de participer aux performances énergétiques des constructions.
- _ Un recul sera assuré depuis les routes au sud **(1)**.



_ L'accès aux maisons se fera en empruntant une rue qui traverse le site du nord au sud, depuis le chemin de Cardine **(2)**, et qui desservira directement les maisons. Elle sera accompagnée par un alignement d'arbres tout le long de la chaussée.



- _ Une transition végétale sera garantie le long des limites est, nord et ouest grâce à la préservation des espaces verts et aux plantations, afin de garantir une intégration optimale avec l'environnement et les parcelles habitées **(3)**.
- _ La mare en bordure sud-ouest sera protégée et conservée **(4)**.
- _ Planter des arbres "signal" d'essences locales en entrée de quartier **(5)**.



SAINTE-SUZANNE



SITE ET SITUATION



ÉLÉMENTS CLÉS

Zone : à urbaniser (AU)

Surface : 0,84 ha

Vocation du secteur : habitat

Nombre de logements attendu : 7 à 9

Numéro OAP : 21



Le site est un espace d'extension situé au nord-ouest du centre de Sainte-Suzanne et proche de la limite ouest de la Communauté de Communes d'Arize-Lèze. Il est longé au nord par le chemin de Biquet, qui rejoint la route départementale D919 à l'est.

ENVIRONNEMENT URBAIN, NATUREL ET PAYSAGER



Le terrain est marqué par une pente vers l'est. Des haies arborées longent une partie des limites nord et sud du site **(A)**. De motifs végétaux marquent la limite ouest **(B)**.

Le site est entouré par des parcelles agricoles à l'est et au sud, par des parcelles habitées au nord et à l'ouest. Les constructions à proximité du site constituent des habitations individuelles. Des pylônes électriques se situent sur la limite nord-est du site **(1)**.

Les parcelles riveraines à l'est du secteur de projet sont classées en tant que zones rouges à risque d'inondation dans le PPR.

Le centre de Sainte-Suzanne se trouve à moins de 1,5 km par l'Arize, où on y arrive en empruntant la RD919 direction nord et en traversant la Lèze sur le pont de la D19C.

Le terrain se trouve à moins de 550 m de la RD919, qui traverse la commune du nord au sud, en desservant respectivement Lezat-sur-Lèze et Le Fossat. À droite de la route départementale, à moins de 100 m, s'écoule la Lèze.

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

74



_ Le site est destiné à accueillir entre 7 et 9 logements de type individuel, à réaliser en une seule opération d'aménagement d'ensemble.



_ Il faudra privilégier la bonne orientation des logements (optimisation des surfaces des façades au sud) afin de participer aux performances énergétiques des constructions.

_ Les maisons seront préférentiellement de **plain-pied** ou à **un étage maximum** (R+1+combles maximum).

_ Les constructions devront rechercher à s'inscrire dans la pente en orientant leur faîtage dans le même sens que celle-ci, en limitant ainsi les remblais et les déblais au strict minimum.

_ Un recul devra être respecté depuis le chemin de Biquet **(1)**.



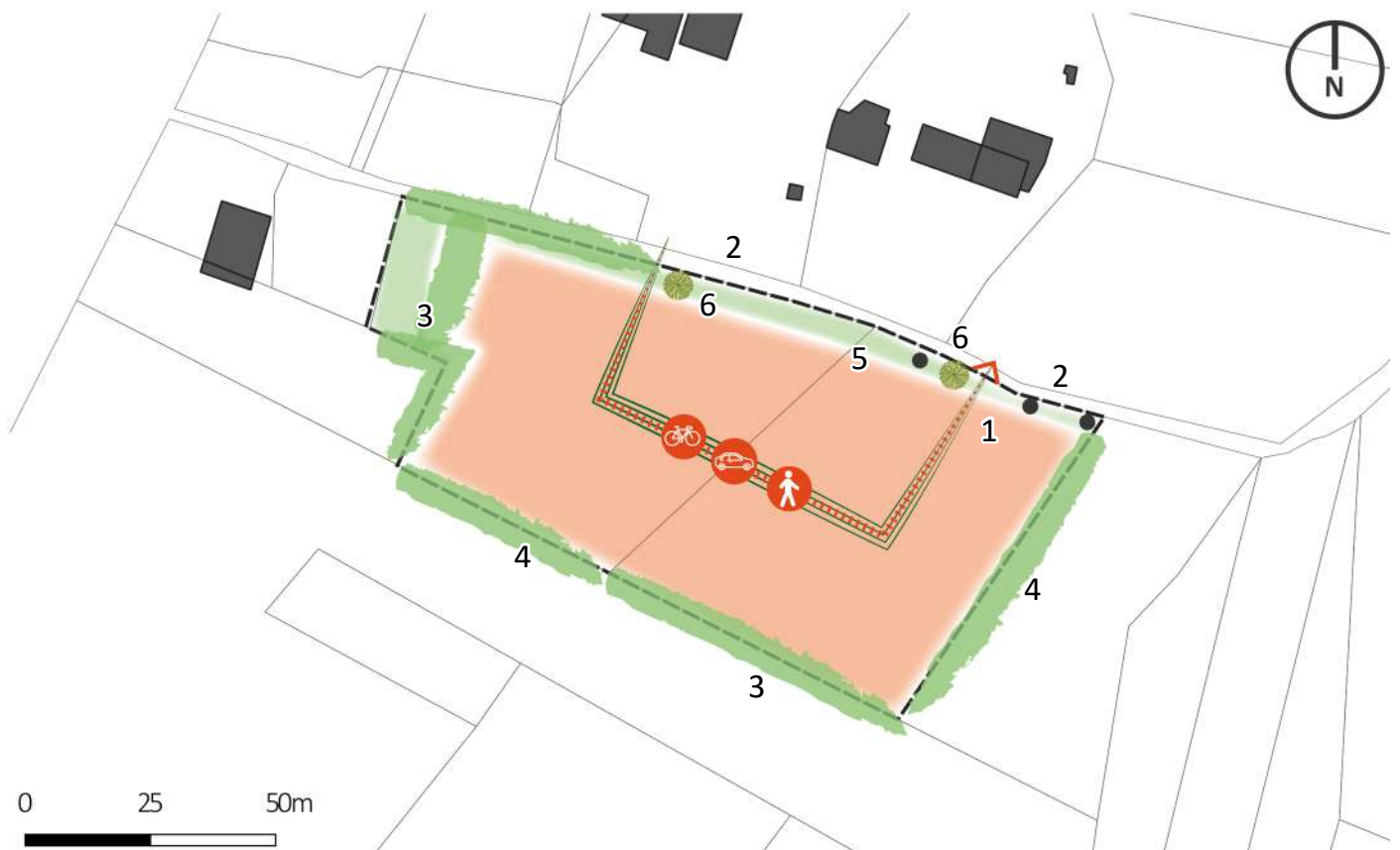
_ Les accès aux maisons se feront depuis une nouvelle voie de desserte à sens unique **(2)**. Elle sera accompagnée par un alignement d'arbres tout le long de la même.



_ Les haies et les motifs végétaux existants seront conservés au maximum **(3)**.

_ Une haie sera plantée pour garantir une intégration avec les zones agricoles au sud et à l'est **(4)** et la transition avec les parcelles habitées au nord sera soignée **(5)**.

_ Planter des arbres "signal" d'essences locales en entrée de quartier **(6)**.



LÉGENDE

-  Espace destiné prioritairement à la création de logements
-  Espace naturel ou jardiné à créer ou préserver (jardin, espace vert, transition végétale, etc.)
-  Voie partagée entre véhicules motorisés et mobilités douces avec alignement d'arbres le long de la chaussée

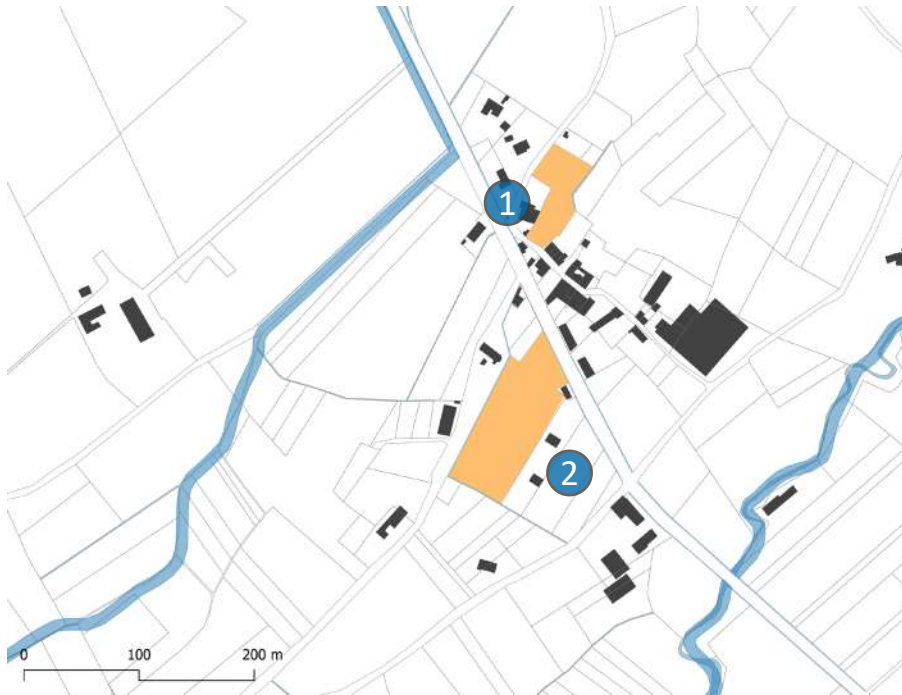
-  Maintenir, voire renforcer, les haies, talus et alignements d'arbres existants
-  Pylône électrique présent sur site
-  Planter un arbre "signal" d'essence locale

OAP : Orientations d'Aménagement et de Programmation

THOUARS-SUR-ARIZE



SITE ET SITUATION



ÉLÉMENTS CLÉS

Zone : à urbaniser (AU)

Surface : 0,25 ha

Vocation du secteur : habitat

Nombre de logements attendu : 3 à 5

Numéro OAP : 22



Le site **(1)** est un espace d'extension situé dans le bourg de Thouars-sur-Arize, à la limite ouest de la Communauté de Communes d'Arize-Lèze. Il est longé à l'ouest par le chemin Camp del Rey et au sud par la rue de Thouars Village, qui rejoignent la route départementale D628 au sud-ouest.

ENVIRONNEMENT URBAIN, NATUREL ET PAYSAGER



Le site est entouré par des parcelles agricoles à l'est et au nord-est, par des parcelles habitées au sud, au sud-est et à l'est. Les constructions à proximité du site constituent des habitations de type pavillonnaire à l'ouest et des constructions mitoyennes au sud-est. Un petit hangar de stockage se trouve sur la parcelle au nord du site.

La mairie de Thouars-sur-Arize se trouve à environ 50 m au sud-est du site, sur la rue de Thouars Village, tandis que l'Arize s'écoule à l'est du site, à moins de 900 m.

Un pylône électrique se situe sur la limite est du site **(1)**.

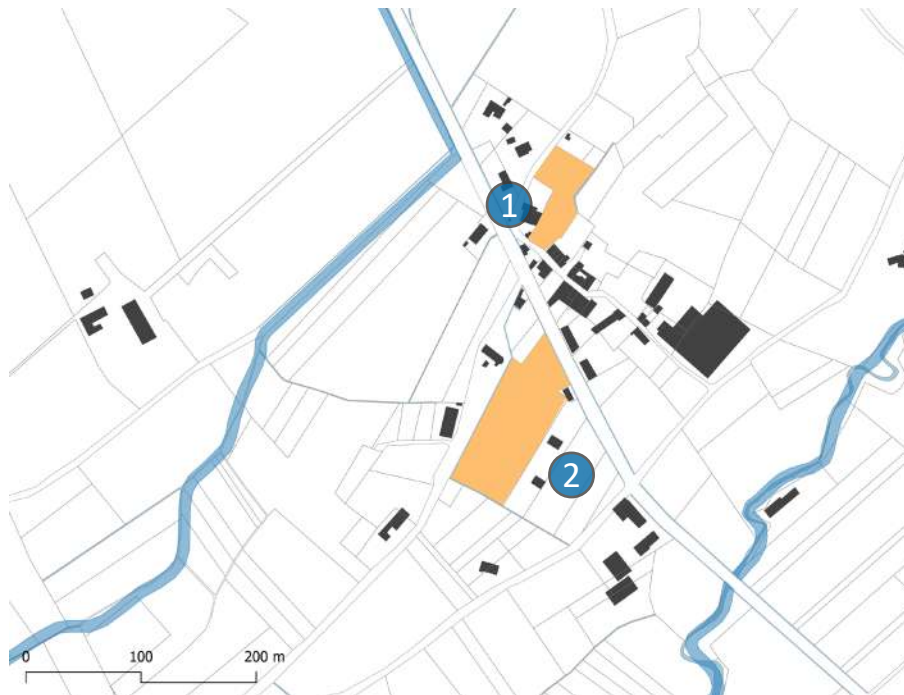
Le terrain est plat, marqué par un petit talus au niveau de la limite ouest **(A)**.

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

-  _ Le site est destiné à accueillir entre 3 et 5 logements de type individuel, à réaliser en lots libres au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par l'OAP.
-  _ Il faudra privilégier la bonne orientation des logements (optimisation des surfaces des façades au sud) afin de participer aux performances énergétiques des constructions.
 - _ Les maisons seront préférentiellement de **plain-pied** ou à **un étage maximum** (R+1+combles maximum).
 - _ Un recul entre la zone de construction et les routes qui longent le site devra être respecté **(1)**.
-  _ Le site sera desservi à travers des accès sur les routes qui le longent à l'ouest et au sud **(2)**.
 - _ Une zone de stationnement dédiée aux logements pourra être aménagée **(3)**.
-  _ Une transition harmonieuse devra être garantie avec les parcelles riveraines **(4)**.
 - _ Une haie ou des arbres seront plantés pour garantir une intégration avec les parcelles habitées à l'ouest **(5)**.



SITE ET SITUATION



ÉLÉMENTS CLÉS

Zone : à urbaniser (AU)

Surface : 0,71 ha

Vocation du secteur : habitat

Nombre de logements attendu : 6 à 8

Numéro OAP : 23



Le site **(2)** est un espace d'extension situé au sud du bourg de Thouars-sur-Arize, à la limite ouest de la Communauté de Communes d'Arize-Lèze. Il est longé au nord par la route D628 et à l'ouest par le chemin Gracio.

ENVIRONNEMENT URBAIN, NATUREL ET PAYSAGER



Le site est entouré par des parcelles agricoles au sud et par des parcelles urbanisées à l'est, au nord et à l'ouest.

Les constructions à proximité du site constituent des habitations individuelles à l'est, des hangars agricoles au nord, l'église du village à l'ouest ainsi qu'un petit hangar agricole.

La mairie de Thouars-sur-Arize se trouve à moins de 200 m au nord du site.

Une partie du site au nord est marquée par des petits potelets en bois **(1)**.

Le site est marqué par une légère pente vers le nord-est. Un alignement d'arbres borde une partie de la limite ouest **(A)**. Des arbres et une haie marquent également le site en limite est et nord **(B)**.

OAP : Orientations d'Aménagement et de Programmation

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

-  _ Le site est destiné à accueillir entre 6 à 8 logements de type individuel, à réaliser en lots libres au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par l'OAP.
-  _ L'implantation du bâti se fera en orientant le faîtiage dans la même direction de la pente.
-  _ Les maisons seront préférentiellement de **plain-pied** ou à **un étage maximum** (R+1+combles maximum).
-  _ Un recul de la zone de construction de minimum 6 mètres depuis la route départementale D628 devra être respecté **(1)**.
-  _ Les accès aux maisons se feront en empruntant une nouvelle rue, depuis le chemin de Gracio et la route départementale, qui desservira les habitations **(2)**. Elle sera accompagnée par un alignement d'arbres tout le long de la même.
-  _ Une zone de stationnement dédiée aux logements pourra être aménagée **(3)**.
-  _ Les haies et les motifs végétaux existants en limite nord, est et ouest seront conservés au maximum **(4)**.
-  _ Une haie ou des arbres pourront être plantés pour garantir une transition vers les parcelles riveraines à l'est et la rue à l'ouest **(5)**, en limitant les ombres portées sur les constructions existantes et futures. Une transition harmonieuse devra être également assurée vers les parcelles agricoles au sud **(6)**.
-  _ Planter des arbres "signal" d'essences locales en entrée de quartier **(7)**.



VILLENEUVE-DU-LATOU



SITE ET SITUATION



Le site est un espace d'extension situé au nord du bourg de Villeneuve-du-Latou, à la limite nord-est de la Communauté de Communes d'Arize-Lèze. Il est longé au sud par la route départementale D626A.

ÉLÉMENTS CLÉS

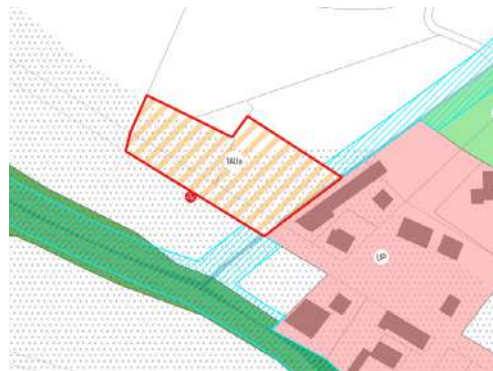
Zone : à urbaniser (AU)

Surface : 0,32 ha

Vocation du secteur : habitat

Nombre de logements attendu : 3 à 5

Numéro OAP : 24



ENVIRONNEMENT URBAIN, NATUREL ET PAYSAGER



Le terrain est quasiment plat, avec des motifs végétaux en limite est, sud-est et deux arbres en limite nord-ouest (**A**). Une haie et des coteaux arborés se trouvent au nord du site (**B**).

Le site est entouré par des parcelles agricoles à l'ouest, au nord et au sud, par des parcelles habitées à l'est. Les constructions à proximité du site constituent des habitations individuelles et des hangars agricoles.

Le secteur est longé à l'est par le ruisseau de la Fontasse et à moins de 50 m au sud il s'écoule le Latou. La mairie du village de Villeneuve-du-Latou se trouve à environ 200 m au sud-est.

Deux pylônes électriques et les câbles de la haute tension traversent le site de l'ouest à l'est (**1**).

La commune est engagée dans une réflexion de l'aménagement de ces entrées de ville afin de sécuriser les déplacements aux abords de la route départementale.

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



_ Le site a vocation à accueillir entre 2 et 4 logements de type individuel.



_ Il faudra privilégier la bonne orientation des logements (optimisation des surfaces des façades au sud) afin de participer aux performances énergétiques des constructions.

_ Les maisons seront de **plain-pied**.

_ Un recul de la zone de construction depuis la route départementale D626A devra être respecté **(1)**.



_ Les accès aux maisons seront regroupés et ils se feront depuis la route départementale **(2)**.

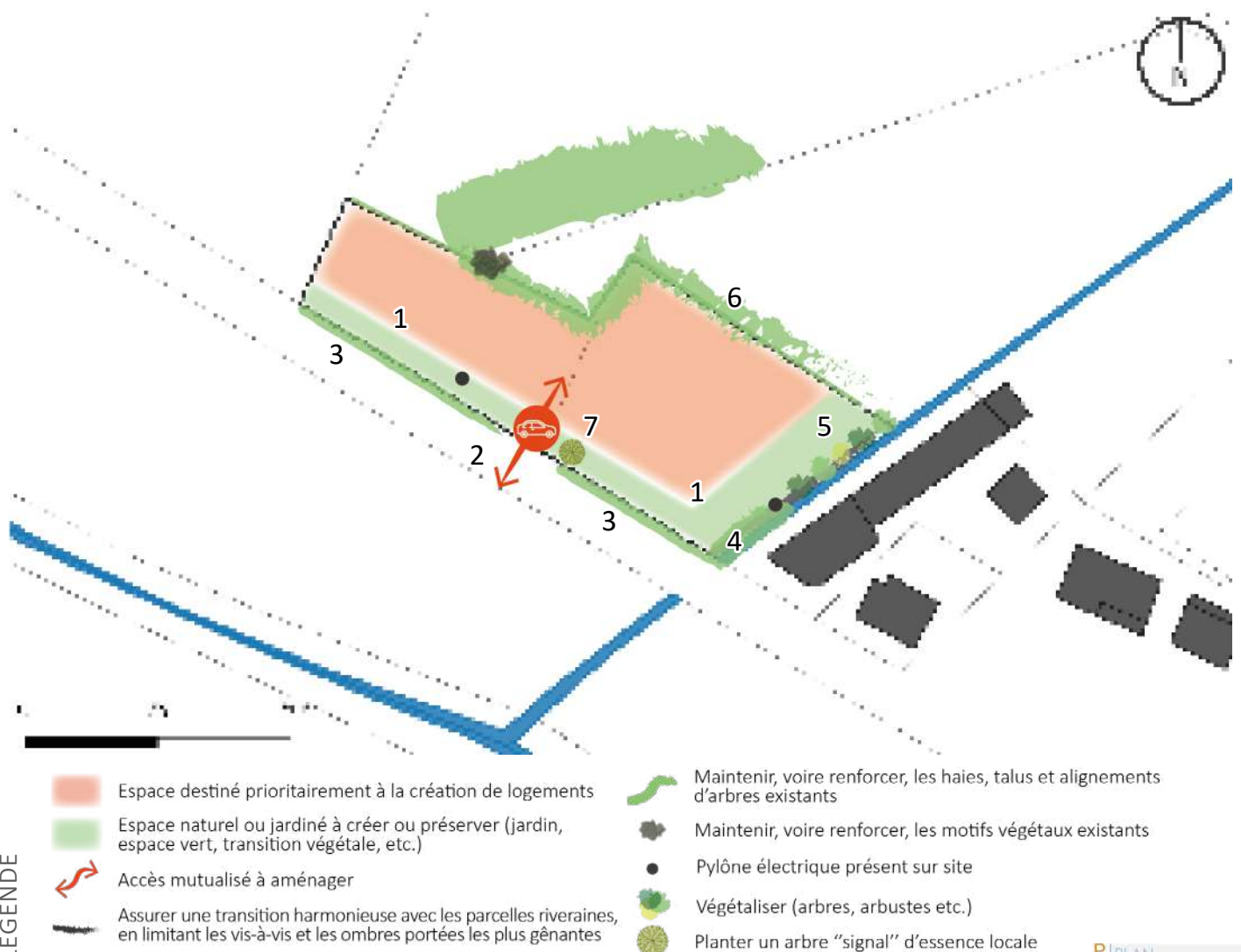
_ Les nouveaux accès devront prendre en considération le dénivelé présent entre la rue et le secteur, marqué par un talus **(3)**.



_ Les haies et les motifs végétaux existants seront conservés au maximum **(4)**.

_ Une haie ou des arbres seront plantés pour garantir une intégration avec les parcelles habitées à l'est **(5)** et la transition avec les parcelles agricoles à l'est et au nord sera soignée **(6)**.

_ Planter un arbre "signal" d'essence locale en entrée de quartier **(7)**.





3.] LES OAP TOURISTIQUES

LE MAS D'AZIL



SITE ET SITUATION



Le site est situé au sommet du massif du Plantaurel qui contourne le bourg à l'Est et abrite la grotte du mas-d'Azil au Sud.

ÉLÉMENTS CLÉS

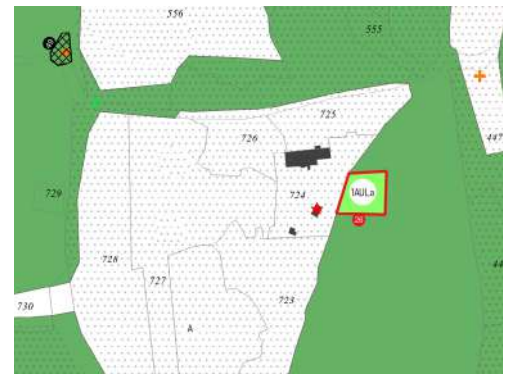
Zone : à urbaniser (AU)

Surface : 1017 m²

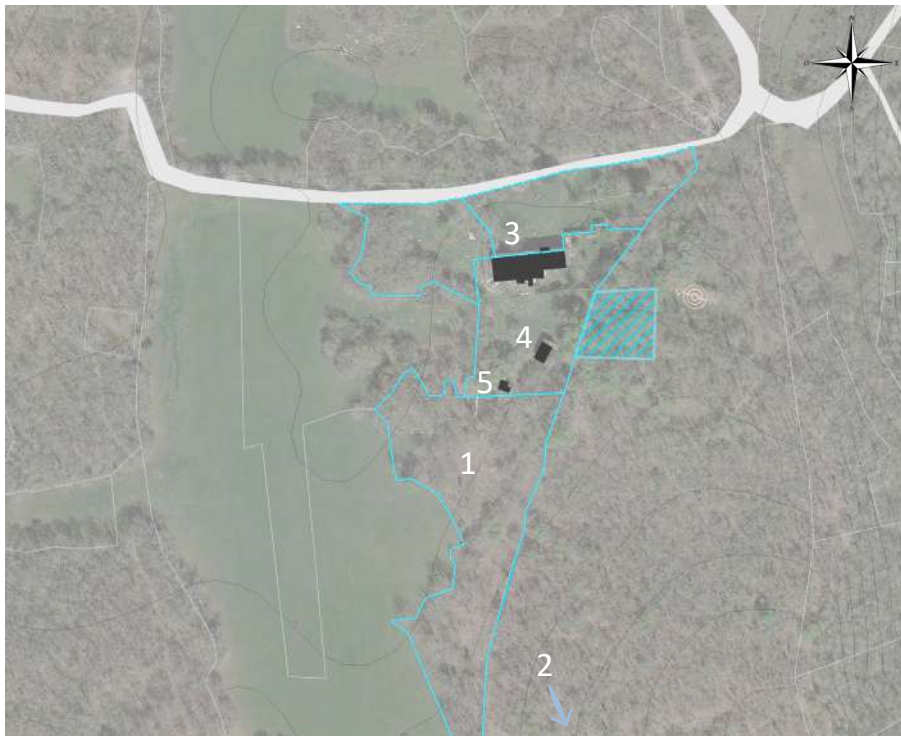
Vocation du secteur : tourisme

Nombre de constructions attendues : 3 à 6

Numéro OAP : 26



ENVIRONNEMENT URBAIN, NATUREL ET PAYSAGER



Le site est marqué par une couverture boisée de chênes.

Le site fait partie de l'éco-domaine du Cap del pouech (1) qui comprend en totalité 30 hectares de terres boisées et prairies. Situé au sommet du massif du Plantaurel, il fait partie d'un paysage remarquable, attractif et reconnu.

Le chemin du solitaire partant de la Grotte du Mas-d'Azil (2), classée monument historique, traverse la propriété et est en cours de classement par le PDIPR.

Actuellement, sont bâtis sur la propriété une maison d'habitation en partie rénovée (3), une bergerie (4) et un bâtiment abritant un four à pain (5). Il accueille également un petit élevage de chevaux Castillonnais et un troupeau de chèvres laitières.

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



_ Le site est destiné à accueillir des hébergements insolites saisonniers afin de diversifier l'activité de l'exploitation.



_ Les constructions seront de type roulottes en bois sur roues, sans fondations, de petites surfaces entre 12 et 16 m², à partir de matériaux naturels, bio-sourcé et/ou géo-sourcé.

_ Les constructions seront implantées dans la partie Nord du domaine, à proximité des constructions déjà existantes.

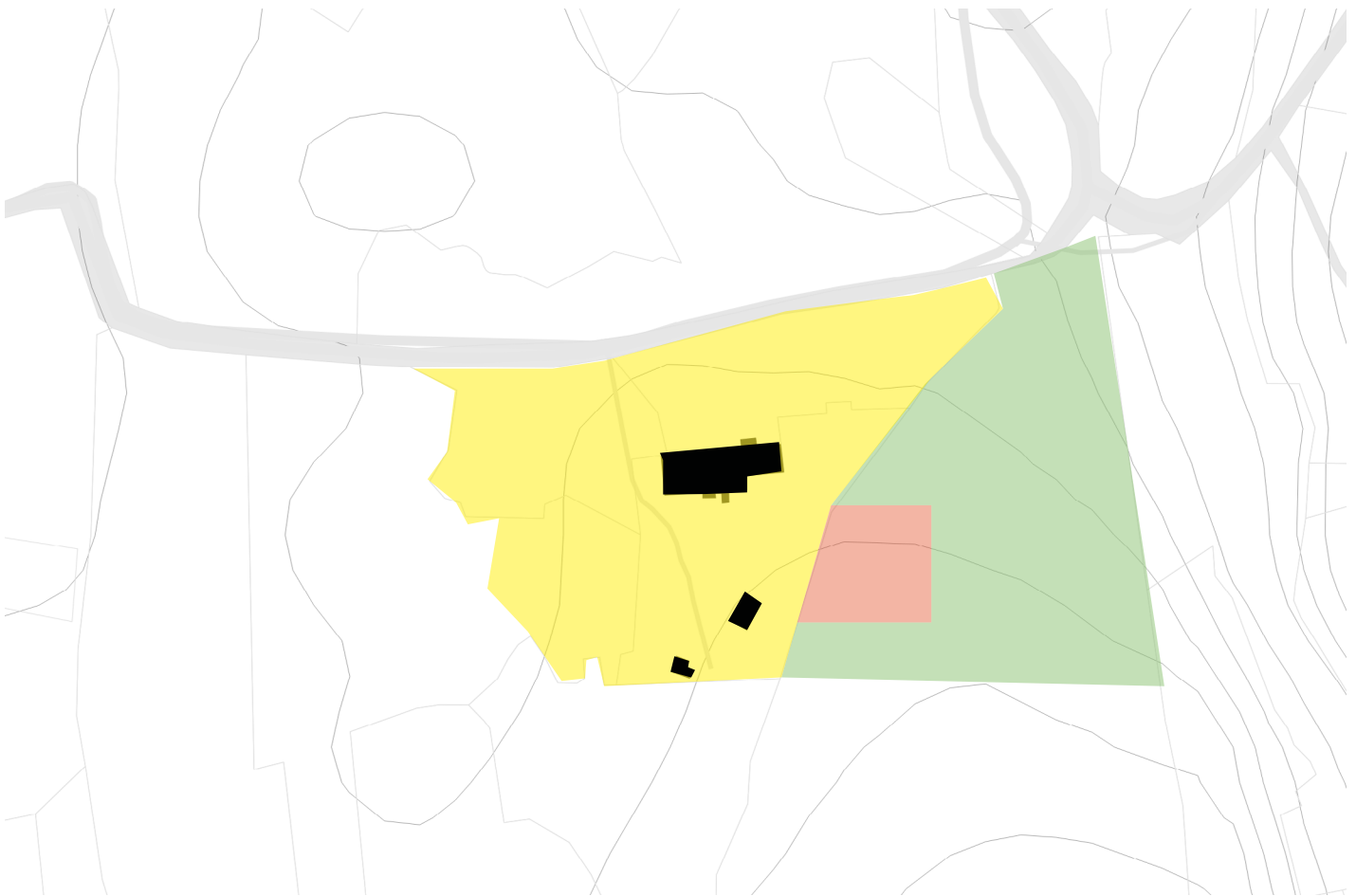
_ Les constructions existantes de type traditionnelles seront conservées et entretenues.



_ L'accès aux roulottes se fera depuis le chemin d'accès aux habitations existant.



_ Les boisements existants sur le secteurs seront préservés au maximum en insérant les constructions de faible emprise entre les arbres.

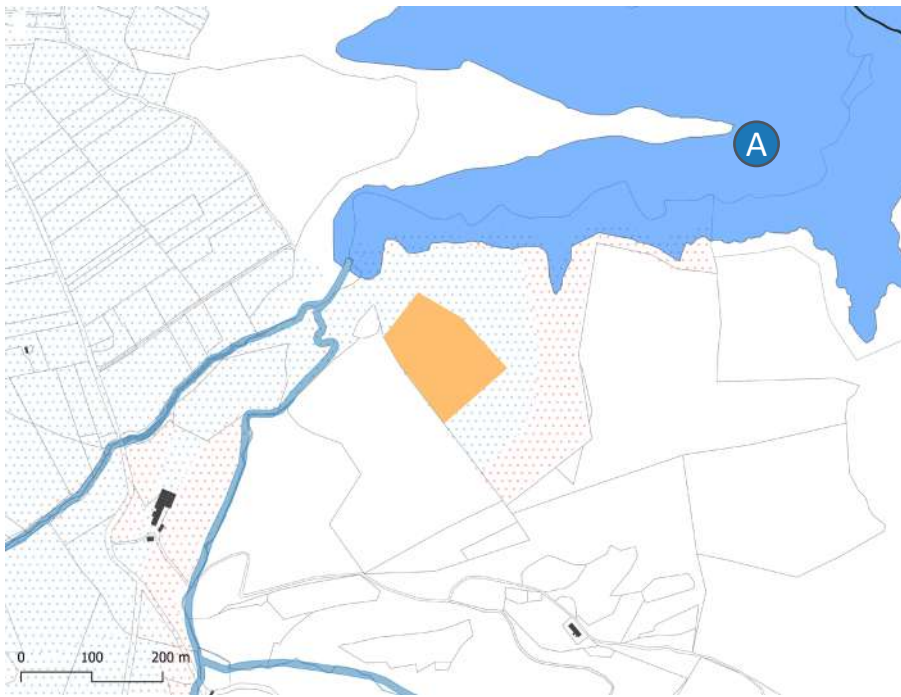


LÉGENDE

-  Espace destiné uniquement à la création d'hébergements touristiques
-  Zone agricole à préserver

-  Espace naturel ou jardiné à créer ou préserver (jardin, espace vert, transition végétale, etc.)
-  Préserver les bâtiments existants

SITE ET SITUATION



Le site est situé au bord du lac de Filheit **(A)**, au Sud du centre-bourg et de la grotte du Mas-d'Azil.

ÉLÉMENTS CLÉS

Zone : à urbaniser (AU)

Surface : 1,5 ha

Vocation du secteur : tourisme

Nombre de constructions attendues : 14

Numéro OAP : 27



ENVIRONNEMENT URBAIN, NATUREL ET PAYSAGER



Le site est marqué par une couverture boisée de chênes.

Le site de projet fait partie d'une ancienne exploitation agricole de 12,6 hectares.

Il voisine avec des terres agricoles, et quelques bâtiments d'exploitation agricole mais qui ne sont pas à proximité immédiate. Il est situé à l'entrée du Bois du Mas (1) qui borde le lac de Filheit (2).

Le chemin de Peyramond permet d'y accéder, rejoignant la route qui mène au bourg vers le Nord. (3)

Le secteur est occupé par les anciens bâtiments de l'exploitation (hangars, maison d'habitation) qui sont dans un état très dégradé et vont être démolis (4).

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



_ Le site est destiné à accueillir des hébergements insolites haut de gamme pour créer un lieu d'hébergement touristique.



_ Les constructions seront de type constructions légères, passives, en bois, avec une réflexion sur leur intégration dans l'environnement.

_ Les constructions seront implantées seulement sur l'emprise du sol déjà artificialisée par les anciennes constructions, et à leurs abords.

_ Les constructions existantes seront démolies et leurs matériaux réemployés pour l'aménagement du site.

_ Un phasage à l'urbanisation doit être respecté comme indiqué dans la partie 1.5.



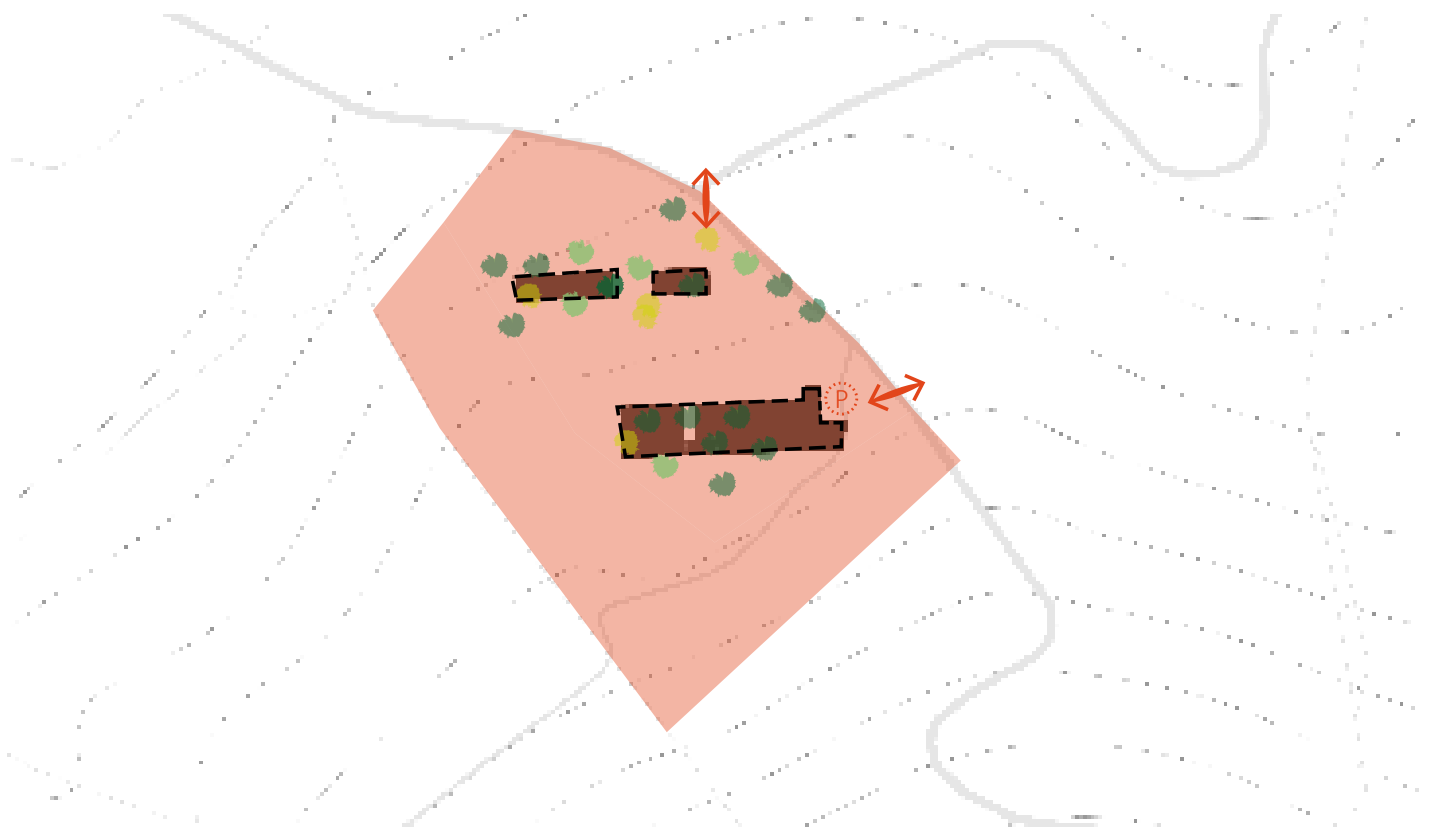
_ L'accès aux lodges se fera depuis le chemin existant longeant le secteur.

_ Un chemin de circulation entre les lodges sera aménagé de manière perméable.



_ Les boisements et haies existants sur le secteurs seront préservés et renforcés au maximum.

_ De nouvelles plantations seront développées sur l'emprise des sols artificialisés des anciens bâtiments et et le long de la route pour créer une transition végétale.



LÉGENDE

- Espace destiné uniquement à la création d'hébergements touristiques
- Espace naturel ou jardiné à créer ou préserver (jardin, espace vert, transition végétale, etc.)

- Accès à aménager
- Création d'un espace de stationnement
- Démolition et réemploi des bâtiments existants

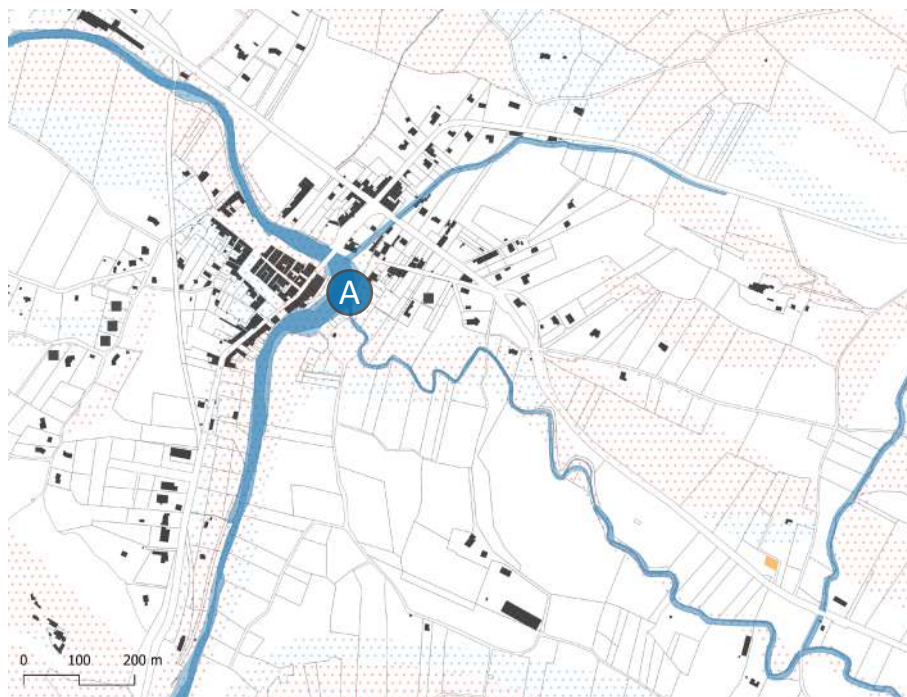
A photograph of a church with a bell tower, surrounded by tall cypress trees and a cemetery, with a grassy field in the foreground. The church has a light-colored facade and a tiled roof. The bell tower has multiple levels with arched openings. The cemetery is filled with various tombstones and crosses. The foreground is a green grassy field. The sky is overcast and grey.

4.] L'OAP ÉQUIPEMENTS

SABARAT



SITE ET SITUATION



Le site est situé à l'Est du centre-bourg de Sabarat **(A)**. Il est longé par la route départementale D119 au Sud.

ÉLÉMENTS CLÉS

Zone : à urbaniser (AU)

Surface : 414 m²

Vocation du secteur : loisir (local associatif)

Nombre de constructions attendues : 1

Numéro OAP : 25



ENVIRONNEMENT URBAIN, NATUREL ET PAYSAGER



Le site est marqué par une pente vers le Sud. Une haie arbustive épaisse longe la limite Nord et Ouest **(A)**. Un fossé et un talus marquent la limite Sud du site **(B)**.

Le site est aujourd'hui occupé par un container, un mobil-home, et un sol herbacé. Il est entouré par une route départementale au Sud, des parcelles agricoles à l'Ouest, par une parcelle habitée au Nord et à l'Est.

La maison d'habitation (1), un poste électrique à proximité à l'Est (2), une autre maison d'habitation au Sud de ce dernier (3), ainsi que la route départementale (4) forment une zone déjà urbanisée en continuité de laquelle s'inscrit le site.

La route départementale D119 au Sud est très fréquentée et conduit au centre-bourg de Sabarat, situé à 1 km à l'Ouest du secteur.

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



_ Le site est destiné à accueillir un local associatif pour l'association de chasse de la commune.



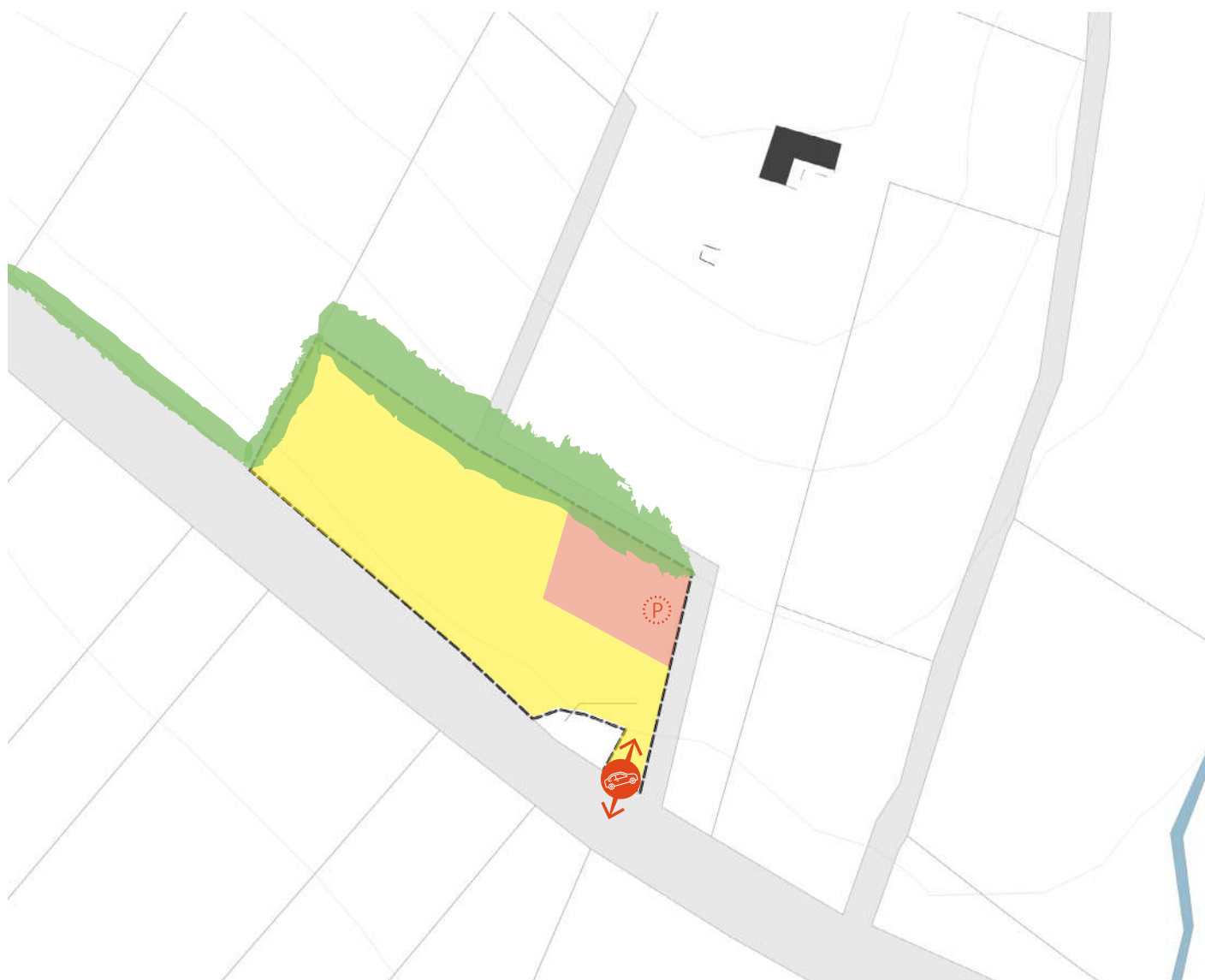
_ La construction sera implantée dans l'angle Nord du site, à l'écart de la route, à proximité des zones déjà urbanisées.



_ L'accès au local se fera en empruntant un chemin déjà créé sur la limite Est de la parcelle.



_ Les haies arbustives en bordure Nord et Ouest seront protégées et conservées.
_ Les talus en limite Sud du site seront maintenus.



LÉGENDE

- Espace destiné uniquement à la création d'un local associatif
- Zone agricole à préserver

- Voie partagée entre véhicules motorisés et mobilités douces
- Maintenir, voire renforcer, les haies, talus et alignements d'arbres existants
- Création d'un espace de stationnement

OAP : Orientations d'Aménagement et de Programmation



5.] PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES ET PAYSAGÈRES

5.1. LE PAYSAGE

INSCRIRE LE PROJET DANS L'ENVIRONNEMENT NATUREL ET PAYSAGER

Limiter l'imperméabilisation des sols dans l'espace public

Au-delà de l'emprise au sol des constructions, l'imperméabilisation est souvent liée au traitement du sol dans l'espace public. Elle engendre la fragmentation des espaces de déplacement des différentes espèces. À l'inverse, un traitement « perméable » participe à la continuité écologique, à la gestion des eaux pluviales ainsi qu'à la qualité du cadre de vie.

Lorsque les constructions autorisées sont implantées en retrait par rapport à une voie ou espace public, l'espace non bâti (frontage) fera l'objet d'un traitement végétalisé diversifié favorisant la biodiversité, avec l'utilisation d'essences locales. Les espèces invasives ou exotiques sont interdites. Cet aménagement vise également la perméabilité des sols et la création de zones de fraîcheur.

Les traitements perméables (espaces de pleine terre, plantés ou non, pieds de murs végétalisés...) seront privilégiés pour tous les espaces publics (espaces de jeux, cheminements doux...).

GÉRER LA VÉGÉTATION ET LA BIODIVERSITÉ

Au sein des projets, les espaces végétalisés se doivent de mobiliser les différentes strates bénéfiques à leur équilibre systémique : arborée, arbustive, herbacée. Combinées, elles induisent alors un fonctionnement général et harmonieux, écologiquement riche, qui nécessite peu d'entretien et permet par la suite de réduire les coûts.

L'implantation d'une **strate arborée** conséquente, sous forme de baliveaux lorsque cela est possible, se veut bénéfique aux espaces publics car elle contribue à leur désimperméabilisation (apport de zones d'ombres, etc). En parallèle, les tailles d'arbres abusives (trop régulières, pour respecter un aspect formel, etc) sont à déconseiller afin de garantir leur bon état phytosanitaire.

La **strate arbustive**, qui peut se matérialiser sous forme de haies champêtres, est à développer et à densifier au maximum ; véritable support du bien-être des habitats écologiques, elle permet également de favoriser une pluralité d'espèces végétales, mais aussi d'usages.

Enfin, la **strate herbacée** a aujourd'hui davantage vocation à accueillir une combinaison d'espèces végétales



résilientes, plutôt que de se dessiner sous la forme d'une étendue enherbée plane et trop entretenue.

Globalement, les espaces végétalisés doivent faciliter l'adaptation des espaces urbanisés aux effets des changements climatiques. En parallèle, ils contribuent, de manière qualitative, à structurer les usages et redessiner les limites, notamment par le biais d'épaisses bandes plantées.



Matériaux : stabilisé et banquettes plantées infiltrantes
Maison Guerlain, APM + Mutabilis

AMÉNAGER LES ESPACES DE STATIONNEMENT

Toutes nouvelles aires de stationnement privées devront être traitées par des revêtements perméables pour l'eau ou semi-végétalisées. :

- _ Rechercher une perméabilité maximale du sol grâce à l'utilisation de revêtements perméables pour l'air et l'eau ou à travers la semi-végétalisation.
- _ Adopter tout système permettant l'infiltration de l'eau (absence de bordures ou bordures ajourées, réalisation de fossés le long des rues de desserte..) et la lutte contre les îlots de chaleur.
- _ Assurer une gestion locale qualitative et quantitative des eaux pluviales, en privilégiant les espaces multi-usages (noue paysagère et épurative, ombrage des stationnement et des cheminements doux..) ;
- _ Créer un espace partagé dans une logique d'économie d'espace : piétons, cycles, véhicules, en circulation et en stationnement.
- _ Intégrer des systèmes de production d'énergies renouvelables (par exemple ombrières photovoltaïques).
- _ Les aires de stationnement doivent faire l'objet d'un traitement paysager de qualité et être plantées à raison d'un arbre au moins pour 4 places, à l'exception des aires de stationnement couvertes par des ombrières.

MATÉRIAUX

Attribuer une place importante aux espaces végétalisés permet de désimperméabiliser l'espace public. Cela peut s'effectuer par le biais de sols enherbés, de différentes strates de végétaux et de circulations à travers ces éléments.

Les traitements perméables (espaces de pleine terre, plantés ou non, pieds de murs végétalisés...) seront privilégiés pour tous les autres espaces publics (espaces de jeux, cheminements doux...). L'objectif est de contribuer au développement de sols, de végétaux et d'aménagements qui favorisent l'infiltration.

Par exemple, le terre-pierre (ensemencé, ou gazon renforcé) peut être utilisé pour les cheminements supportant des flux importants, ou pour les espaces de parking.



Parking semi-perméable en pavés enherbés, Couarde-sur-Mer



SOL EN TERRE-PIERRE



Mélange terre-pierre, Rignac



Pavés enherbés



Parking en terre-pierre, Rignac

LES TRANSITIONS

En limite de zone N/U ou A/U, ainsi que en zone A et N, les transitions entre espace urbain et espace rural seront traduites par des aménagements harmonieux avec l'environnement de type espace récréatif, jardins familiaux, jardins privés, noue d'infiltration, voie douce..

Les zones de transition pourront intégrer une haie pluristratifiée d'espèces locales. Des trouées ponctuelles en haies basses (1m de hauteur) pourront ouvrir des vues paysagères (20m de haie basse tous les 100 m de haie continue).

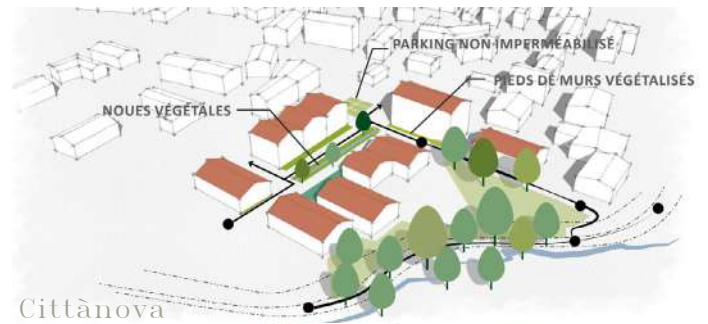
LES LIMITES SÉPARATIVES

Préférer des haies vives en clôture

Les haies ont des multiples rôles, tels que le confort thermique, la biodiversité, l'intimité, la limitation de l'érosion des sols, etc.

Les haies vives devront être mises en œuvre pour le traitement des limites (par rapport à la voie et séparatives). Elles sont obligatoires pour les limites en lisière des espaces agricoles et naturels. La formation d'un talus lors de la création d'une haie sera privilégiée.

Lorsque les terrains compris dans le secteur de projet sont riverains à un espace agricole ou naturel, une implantation des constructions principales à une distance significative de la limite avec cet espace sera privilégiée.



Exemple de haie-vie. Source : DREAL Poitou-Charentes



Exemple de haie-vie. Source : DREAL Poitou-Charentes

LES CLÔTURES

La clôture joue le rôle de protection par rapport au voisinage et à l'espace public et permet de personnaliser la construction. Elle joue aussi le rôle de protection au vent et peut servir d'ombrage.

Lors de la réalisation d'une clôture, une attention particulière doit être apportée dans la conception et dans la réalisation des clôtures :

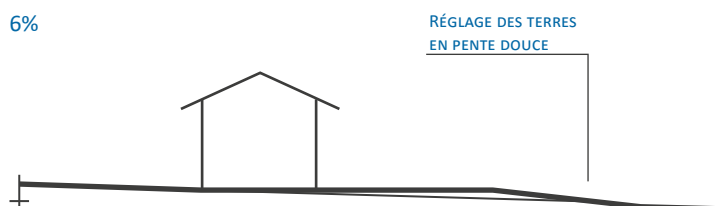
- en évitant la multiplicité des matériaux,
- en recherchant la simplicité des formes et structures,
- en tenant compte du bâti et du site environnant ainsi que des clôtures adjacentes,
- en intégrant les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres...

Les types de clôtures interdits sur le territoire sont inscrits en page 26 du règlement écrit.

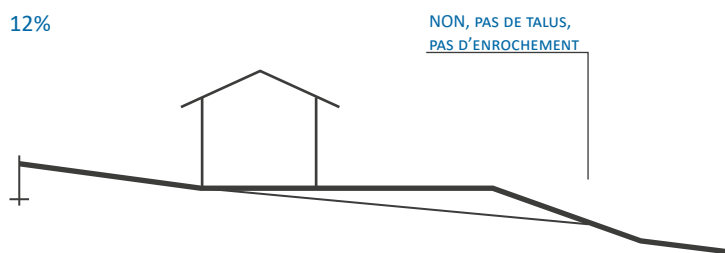
INSCRIRE LES BÂTIMENTS DANS LA PENTE

_ Adapter l'implantation des constructions au sol

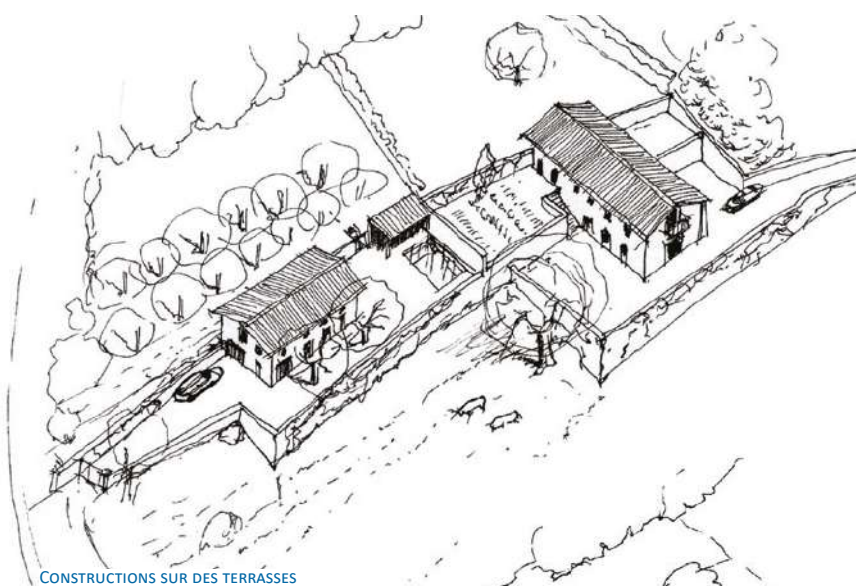
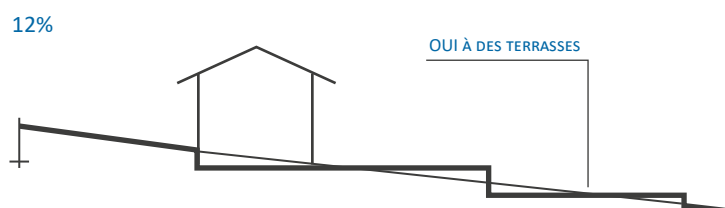
_ Pente douce jusqu'à 6% talus en pente douce



_ Pente forte supérieure à 6%



_ Terrassement : usage possible sur un sol horizontal, entretien simple, gestion optimale des eaux de ruissellement



- _ Les terrasses sont toujours parallèles aux courbes de niveaux.
- _ Les faîtages sont perpendiculaires ou parallèles, jamais obliques.

GÉRER LES EAUX DE RUISSELLEMENT

Aménager des espaces qualitatifs

Le traitement du ruissellement à l'échelle de l'opération et/ou de la parcelle devra être pris en compte et démontré. La gestion des eaux de ruissellement sera réalisée à l'échelle de l'opération par l'aménagement de bassins d'infiltration ou de rétention, de noues ou fossés d'infiltration ou de rétention,...

La gestion de l'eau est l'occasion de créer des parcours paysagers et des continuités de milieux jardinés ou naturels (trame verte urbaine) au sein de l'opération. Les cheminements et emplacements de stationnement extérieurs chercheront tant que possible à être réalisés en matériaux perméables.

Aucun aménagement allant à l'encontre des dynamiques hydrologiques naturelles du site ne pourra être défendu.

Tous les dispositifs font l'objet d'un traitement paysager intégré au quartier, s'inspirant des représentations ci-contre.

Les eaux pluviales feront l'objet d'un dispositif de rétention à la parcelle.

NOUE PAYSAGÈRE



ESPACE PUBLIC SERVANT D'ESPACE DE RÉTENTION



BASSIN D'ORAGE



5.2. LA MOBILITÉ

LA VOIRIE PARTAGÉE

_RÉDUIRE L'IMPACT DE LA VOIRIE

Les voiries pourront être de type "voirie partagée" et respecter les principes de composition du schéma **ci-contre**.

La voie est composée d'une chaussée et de deux voies réservées aux modes doux (piétons et cycles) d'une largeur minimale de 1.4 mètre et part et d'autre de la chaussée, l'ensemble occupe une emprise de 5.5 mètres minimum.

Les voies seront rythmées par des variations dans le tracé, le revêtement et la végétalisation pour apporter de la qualité dans le traitement des espaces publics et sécuriser les déplacements par la limitation de la vitesse de circulation des véhicules motorisés.

Il est attendu la plantation d'arbres d'essences locales en alignement de toute nouvelle voirie créée.

ANTICIPER LES MOBILITÉS DOUCES

_LE STATIONNEMENT VELO

Pour toutes les opérations de plus de 10 logements, il est demandé la création d'espaces dédiés au stationnement des vélos à hauteur d'un emplacement pour 3 habitations.

Une attention particulière sera apportée au mobilier urbain choisi. En effet, le stationnement vélo devra être pratique et sécurisé. Le choix des matériaux devra être choisi par rapport à ces deux critères.

_COMPOSER UN PARCOURS CONTINU ENTRE LES LIEUX DU QUOTIDIEN

- » Prévoir le prolongement des voies ouvertes à la circulation des véhicules se terminant actuellement en impasse, par des chemins pour mobilités actives,
- » Intégrer une connexion aux infrastructures existantes de mobilités actives et transports en commun dans les nouveaux quartiers,
- » Prévoir un accès en mode actif au sein des opérations d'habitat groupées,
- » Prévoir des espaces de stationnement pour les deux roues, dans tous les projets d'équipements majeurs à destination commerciale ou de services publics,



__SÉCURISER LES DÉPLACEMENTS A PIED ET A VELO

- » Prévoir des espaces tampon entre la route et les voies de déplacement doux,
- » Signaler la présence de piétons et cyclistes et marquer le partage d'espaces sur les grands axes automobiles,
- » Inciter au ralentissement des véhicules automobiles sur des voies étroites,
- » Intégrer l'éclairage pour rendre visibles les circulations nocturnes,
- » Aménager la traversée de routes pour les piétons.
- »

__GARANTIR LE CONFORT DE TOUS LES MODES ACTIFS

- » Assurer autant que possible une continuité ombragée effective de Mai à Octobre, par la plantation d'arbres et autres dispositifs de masques (textiles, pergolas...),
- » Utiliser des revêtements limitant les vibrations pour les roues (vélos, fauteuils roulants, poussettes, caddies, trottinettes...),
- » Intégrer du mobilier urbain permettant des pauses régulières tout au long du parcours,
- » Prévoir l'éclairage nocturne des voies (cf OAP TVB),
- » Faciliter les déplacements dans la pente par l'intégration notamment de dispositif permettant de traverser à pied et avec des roues, ou de faire une pause.

__ASSURER LA CONTINUITÉ DE LA TRAME VERTE ET BLEUE

- » Renforcer et compléter la trame d'arbres et de haies par des plantations au long du parcours,
- » Ne pas créer de ruptures dans les corridors écologiques,
- » Adapter l'emprise de la voie de passage au mode de déplacement associé afin de limiter l'artificialisation d'espaces.
- »

__UTILISER LES VOIES DOUCES COMME SUPPORTS POUR LA GESTION DES EAUX

- » Utiliser des revêtements perméables afin de favoriser l'infiltration des eaux,
- » Aménager des systèmes alternatifs d'infiltration des eaux le long des linéaires de circulation (noues).

__TRANSFORMER LES TRAJETS UTILITAIRES EN BALADE

- » Varier la hauteur des plantations pour maintenir ou créer des vues sur le grand paysage, sur les éléments repères, sur l'horizon...,
- » Maintenir les cônes de vue remarquables et aménager des espaces de pause et d'observation à ces endroits.



5.3. LE RÉEMPLOI

ORIENTATIONS GÉNÉRALES

Le réemploi offre de multiples possibilités pour donner une seconde vie aux matériaux de sol existants ou initiaux, contribuant à réduire certains coûts et à insuffler une dimension plus écologique dans les projets.

Les matériaux peuvent être réutilisés sous forme de dalles, de béton ou d'enrobé, positionnées sur de la terre végétaleensemencée. Cela permet de les réutiliser et de les végétaliser pour créer des cheminements, des clôtures, des effets visuels et graphiques, etc.

Le réemploi est fortement recommandé dans les cas des OAP sur des zones déjà urbanisées ou ayant des éléments bâti à démolir.

EXEMPLES : ESPACE PUBLIC



Caillebotis de matériaux minéraux réutilisés



Enrobé découpé en dalles, enherbées



Détail_Caillebotis de matériaux minéraux réutilisés



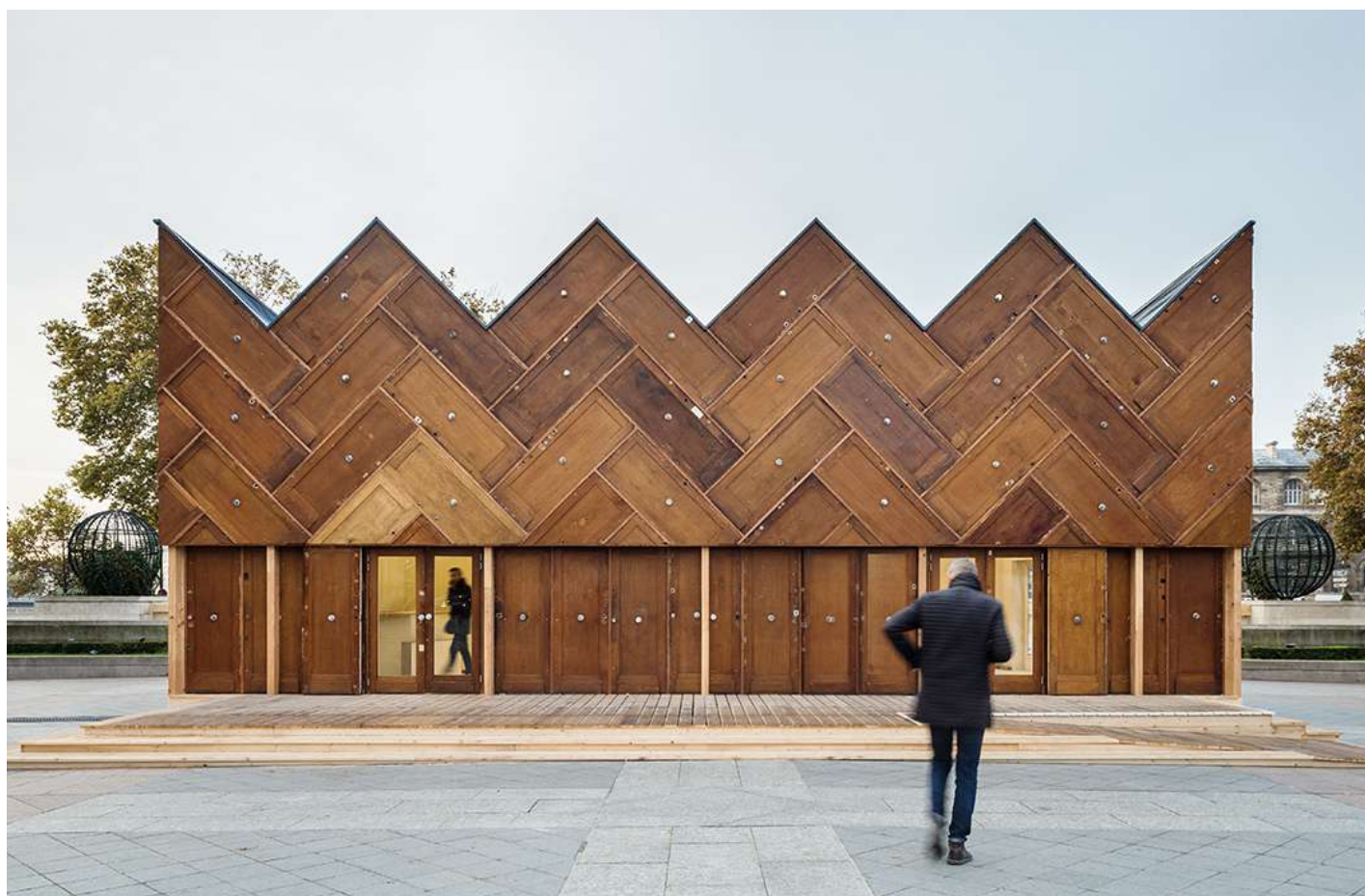
Dalles de béton réutilisées et pierres de site

EXEMPLES : BÂTIMENT

Les matériaux de réemploi peuvent être utilisés tant pour l'aménagement des espaces publics que pour la construction de bâtiments.

Ici, le Pavillon Circulaire a été réalisé par l'Agence d'Architecture "Encore Heureux" avec des matériaux issus du réemploi.

Matériaux réemployés : 180 portes en chêne en façade, de la laine de roche, des éléments structurels en bois, des panneaux pour les sols et les murs, du caillebotis, des suspensions lumineuses et des chaises en bois.



Pavillon Circulaire réalisé avec matériaux issus du réemploi, Encore Heureux Architectes

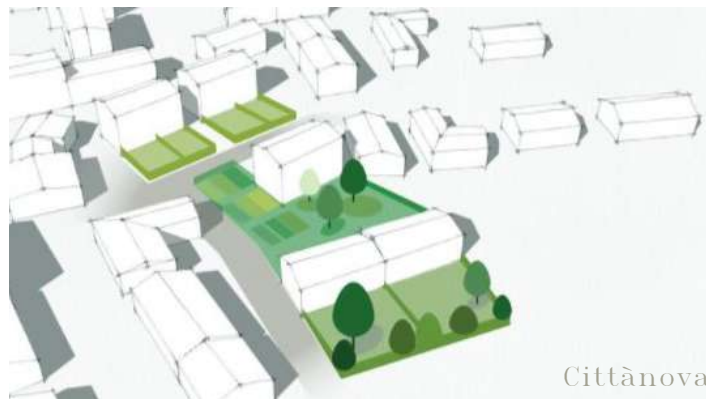
5.4. L'HABITAT

RECHERCHER DES FORMES URBAINES CONCILIANT GESTION ÉCONOME DES ESPACES ET QUALITÉ DU CADRE DE VIE

Rechercher des jardins privatifs d'un seul tenant

L'application des règles de recul tend à générer des formes pavillonnaires peu économes en foncier et générant souvent des espaces de pleine terre «résiduels», à la qualité d'usage discutable.

Les projets devront proposer des jardins privatifs de qualité, optimisant la surface de pleine terre, de manière à constituer des entités correctement orientées et faciles d'entretien.



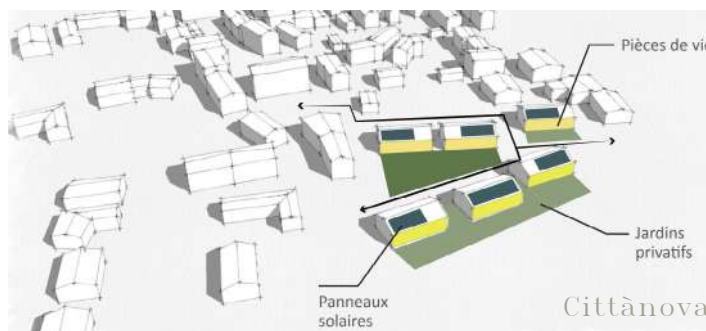
ADAPTER LES FORMES URBAINES EN FAVEUR DE LA QUALITÉ DU CADRE DE VIE ET DES ÉCONOMIES D'ÉNERGIE

Concevoir des circulations de manière à permettre un accès au soleil optimisé des constructions

L'accès au soleil est plus ou moins délicat selon les formes urbaines impliquées. L'habitat individuel, de par sa dispersion horizontale, doit concilier vis-à-vis proches et gestion des ombres portées. La surface des toitures confère néanmoins à ces typologies un potentiel de production d'énergie solaire.

Les projets devront adapter la trame viaire à l'orientation des bâtiments et non déduire l'inverse.

Cette orientation doit permettre de valoriser l'accès au soleil des pièces de vie comme des jardins privatifs. La pose de panneaux solaires en toiture est ainsi également optimisée.

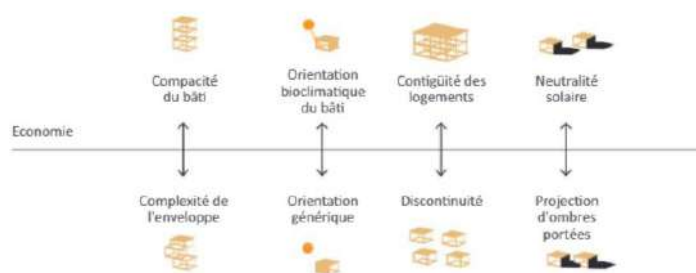


Limitier la consommation énergétique des logements

Le choix d'une forme urbaine et architecturale engendre des besoins énergétiques plus ou moins importants.

Les projets devront mettre en œuvre des principes de composition prenant en compte la compacité du bâti, son orientation, la contigüité des logements et la maîtrise des ombres portées.

À l'échelle de la parcelle, l'implantation des constructions est réfléchi en fonction des éléments naturels comme le soleil et le vent. Ces derniers doivent influencer le positionnement de la construction sur le terrain mais aussi l'emplacement des ouvertures et l'organisation des espaces de vie. Ainsi, au sud, seront privilégiés la cuisine et le séjour. Au nord, les percements seront évités et le positionnement en tampon des locaux non chauffés (garage, cellier, etc.) sera privilégié.

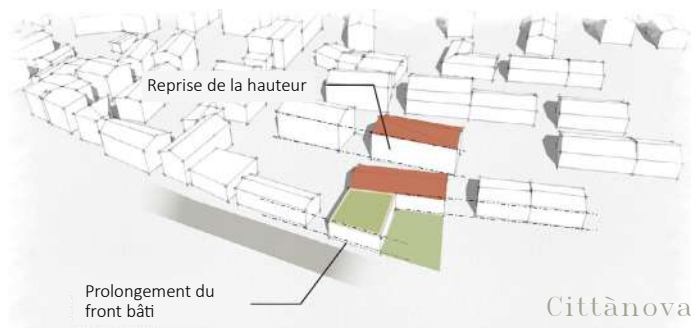


INSCRIRE LE PROJET DANS L'ENVIRONNEMENT BÂTI

_Assurer les alignements et reprises de hauteur

Afin de limiter les forts contrastes en matière de gabarit selon l'évolution du bourg, il s'agit de concevoir les nouvelles opérations dans le prolongement des constructions existantes, ou tout du moins, d'assurer une transition vis-à-vis de celles-ci.

La construction projetée doit assurer de par son gabarit et son implantation sa bonne inscription dans l'environnement bâti existant.



_Connecter la nouvelle opération à l'existant

La greffe de l'opération sera réussie, notamment si elle permet d'assurer la continuité des circulations existantes.

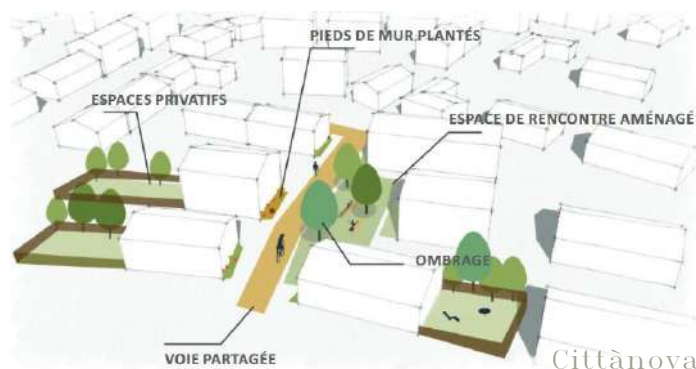
Lorsque des liaisons douces existent, le projet devra se connecter à celles-ci, voire poursuivre leur aménagement.



_Penser l'espace public comme lieu de rencontres

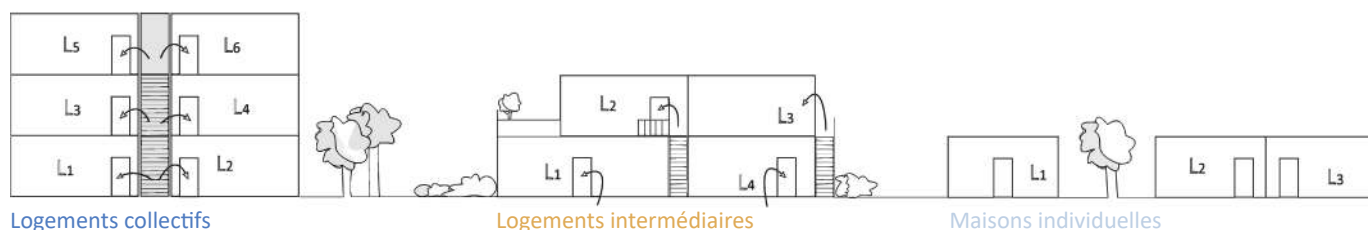
Bien généralement, les projets d'aménagement d'ensemble donne lieu à un espace public avec un usage plus ou moins identifié. À défaut, il s'agit d'un espace de circulation où la rencontre est exclusivement pensée en matière de sécurité des personnes.

Qualifier l'espace public et l'équiper en conséquence (mobiliers urbains, éclairage, etc.). L'aménagement doit permettre un confort d'usage d'hiver comme d'été.



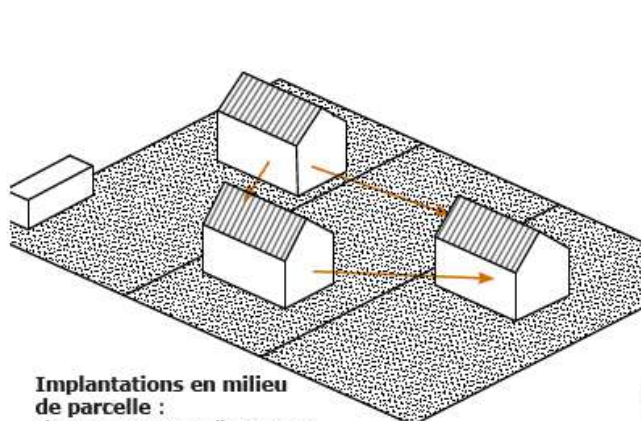
RECHERCHER DES FORMES D'HABITAT VARIÉES

Une mixité des formes d'habitat allant de la maison individuelle au collectif en passant par de l'intermédiaire sera recherchée.

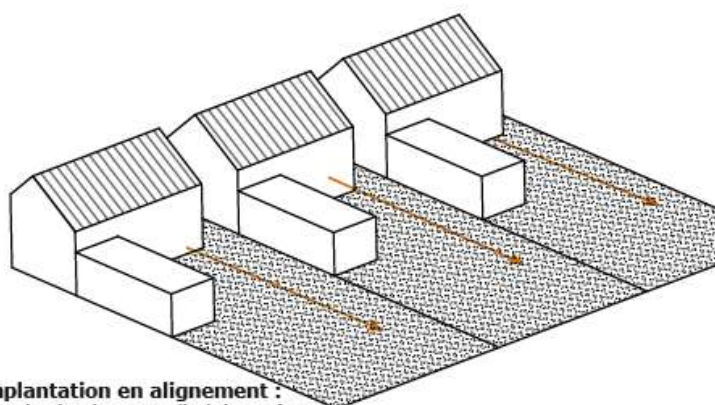


L'INTIMITÉ ET LES VIS-À-VIS (SOURCE CAUE 09)

La construction sur des parcelles de petite surface peut poser des problèmes de vis-à-vis et donc de manque d'intimité entre voisins et par rapport à l'espace public. Il est important de protéger certains espaces de vie comme des terrasses, des bouts de jardin, du regard des autres. Pour cela, l'implantation du bâti et de ses annexes doit être bien pensé. De même des éléments de clôture, plus ou moins opaques peuvent permettre de créer des lieux abrités.



Implantations en milieu de parcelle :
chacun a une vue directe sur le jardin et la maison de son voisin.



Implantation en alignement :
les vis à vis sont limités grâce aux annexes. De plus, les vues depuis la maison sont cadrées et orientées vers les fonds de jardins et non sur la terrasse du voisin.

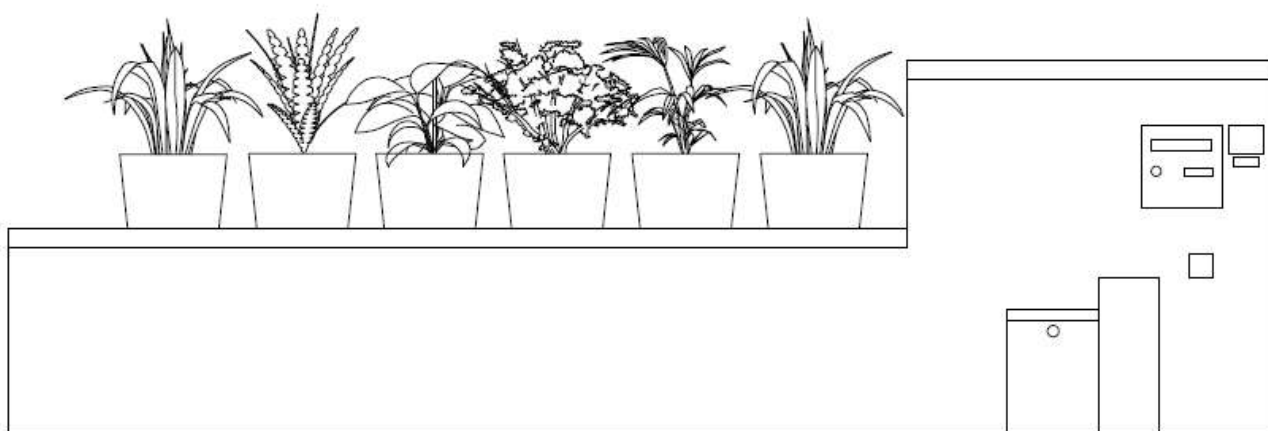


LES ÉLÉMENTS TECHNIQUES (SOURCE CAUE 09)

La présence des éléments techniques (compteurs, boîtes à lettres, bacs poubelles...) en limite de parcelle n'est pas toujours très esthétique. Il est important d'anticiper leur intégration. Par exemple, ces coffrets pourront être directement intégrés dans des murets. C'est le traitement cohérent des clôtures qui en fait la qualité.

On pourra travailler un muret plus haut permettant d'intégrer les coffrets techniques, boîte à lettre, sonnette. Les containers poubelles individuels peuvent être cachés derrière ces murets.

Le muret de clôture, plus bas, pourra être associé à de la végétation pour créer une barrière vis



Les éléments techniques ont été intégrés dans des murets assortis aux clôtures et aux garages. Pamiers (09)



Les murets de clotures intègrent les éléments techniques et peuvent servir de cache-container. ZAC berliet-Saint-Priest (69)

HABITAT LÉGER

- _ Les maisons légères seront de type démontable et/ou réversible, de **plain-pied**, sans fondations
- _ Les constructions seront autonomes vis à vis des réseaux publics. Il faudra démontrer l'aspect réversible de l'habitat.
- _ Les modes de production individuelles d'énergie renouvelable sont encouragées. Les modes constructifs et les aménagements doivent avoir un impact limité voir nul sur l'environnement.
- _ Il est important de rappeler ici que le règlement écrit stipule que : *"Tout pastiche d'une architecture traditionnelle étrangère à l'architecture locale (cottage, chalet, yourte...) est interdit. Une exception peut être faite pour les résidences démontables relevant de la destination hébergement hôtelier et touristique".*

HABITAT LÉGER : LA TINY-HOUSE

Différentes filières existantes locales (de l'option clé en main à l'option auto-construction) dans le domaine de la tiny-house durable/circuit court
Construction sur-mesure envisageable avec un travail porté sur l'intégration paysagère

Emprise au sol :

Variable / en moyenne = 20/40m²

Coûts estimatifs TTC :

Exemple d'une tiny-house autonome en bois produit localement : 60 000/80 000€ TTC

! Atouts

Importante intégration paysagère

Attractivité portée par l'attrait récent du grand public pour les tiny-houses

Possibilité de faire appel à des structures existantes d'aide à la mise en œuvre de ce type de projet (exemple : association Hameaux Légers basée en Bretagne à 1h30 de Quiberon / atelier Moins mais mieux basé à Nantes)

! Inconvénients

Un délai de production très long du fait des délais d'approvisionnement des matériaux

Des coûts élevés (hors auto-construction)



Tiny-house d'hébergement de loisirs sur le site des Hauts de Toulvern



Tiny-house La Petite Graine, dont les matériaux proviennent en grande majorité des filières de bois locale ou sont issus du réemploi



Cabane du Bois Basalte en Auvergne (hameau d'hébergements insolites réalisés de façon durable avec le paysage comme composante principale)

HABITAT LÉGER : LA TINY-HOUSE EN MATÉRIAUX DE RÉEMPLOI

Idem tiny-house, avec une filière du ré-emploi moins structurée que la filière de la construction durable

Emprise au sol :

Variable / en moyenne = 20/40m²

Coûts estimatifs :

Exemple d'une tiny-house autonome et auto-construite en matériaux de réemploi : 15 000€

Atouts

Possibilité de réaliser la quasi-totalité d'une unité avec des matériaux de réemploi
Empreinte environnementale très faible
Projet exemplaire favorable à une communication au-delà de l'échelle régionale

Inconvénients

Difficulté à concevoir plusieurs unités comme un ensemble harmonieux et cohérent entre elles
Délais très longs pour la production de plusieurs unités et organisation indispensable d'une filière autour du ré-emploi



Hébergement des artistes résidents de la Zone I à Thoré-la-Rochette dans le Loir-et-Cher (appel à matériaux de récupération)



Tiny house de l'atelier Moins mais mieux à Nantes (matériaux de récupération)

HABITAT LÉGER : LA MAISON NOMADE

Construction de «Maisons Nomades» avec un assemblage simples de matériaux
Confort et facilité de mise oeuvre (montage/démontage possible)

Emprise au sol :

En moyenne : 35m²
+ espace de vie commun (héliyourte)

Coûts estimatifs :

N/C

Atouts

Montage et démontage simple et rapide
Projet soutenu par l'association Hameaux Légers
Possibilité de créer un ensemble cohérent avec un espace de vie commun
Possibilité de rendre les logements autonomes

Inconvénients

Assemblage nécessitant des matériaux aux formats standardisés qui rendent difficile la récupération de matériaux de ré-emploi



La Maison Nomade démontée en Ardèche et remontée en Bretagne © Hameaux Légers

HABITAT LÉGER : LE DÔME GÉODÉSIQUE

Construction de dôme géodésique réalisée exclusivement en bois

Confort et facilité de mise œuvre

Emprise au sol :

Variable / en moyenne = 20/40m²

Coûts estimatifs :

N/C

! Atouts

Auto-construction possible et facile à mettre en œuvre

Possibilité de trouver des partenaires dans des filières de bois locales

Projet soutenu par l'association Hameaux Légers

! Inconvénients

Concept compatible avec la notion d'habitat insolite, mais peut visuellement être impactante dès lors qu'elle dépasse quelques unités



Dôme géodésique de l'Arbre à Spirales à Valdrôme (26) © Hameaux Légers

Construction d'un dôme géodésique durant le festival Les Palourdes, à Saffré (44) © Hameaux Légers

5.5. LA CONCEPTION BIO-CLIMATIQUE

L'un des meilleurs moyens de répondre aux enjeux du climat, de la qualité de l'air et de la réduction de la consommation d'énergie, est de favoriser une conception bioclimatique du bâti et des nouvelles opérations d'urbanisme.

La conception bioclimatique a pour principe d'élaborer tout le projet (quelle que soit sa taille : de la construction d'une maison individuelle à la création d'un nouveau quartier de plusieurs milliers de logements) en lien avec les caractéristiques et les particularités du lieu, afin de tirer parti de ses apports naturels et de se protéger de ses contraintes climatiques.

L'objectif principal est d'obtenir le confort d'ambiance recherché de la manière la plus naturelle possible par « l'intelligence » de la conception et de limiter le recours à la technologie. Il s'appuie sur trois axes :

- Capter l'énergie solaire et celle apportée par les activités intérieures;
- La diffuser (hiver) ou s'en protéger (été);
- La conserver (hiver) ou l'évacuer (été) en fonction du confort recherché.

De plus, une bonne conception bioclimatique induit d'importants impacts sur le coût global de la construction, réduisant la part de la technique, de la quantité de matériaux nécessaire, etc., mais aussi sur son coût de gestion ultérieur, réduisant ainsi les factures d'énergie, d'eau, etc.

Dans la conception d'une architecture dite bioclimatique, les conditions du site et de l'environnement (le climat et le microclimat, la géographie et la géomorphologie) ont une place prépondérante dans l'étude et la réalisation du projet d'architecture.

PROMOUVOIR UNE CONCEPTION BIOCLIMATIQUE DES PROJETS D'URBANISME

La conception bioclimatique consiste à exploiter au maximum les potentialités climatiques du site, de manière passive, c'est-à-dire en recherchant une cohérence entre les formes bâties et les apports naturels (course du soleil, vent dominant...).

Préconisation : Promouvoir l'aménagement d'espaces partagés dans les sites de projets d'urbanisme comme dans les tissus urbains existants

Les OAP d'aménagement des sites de projet fixent des obligations de création d'espaces communs. Ces espaces devront permettre de composer des sites appropriables par les habitants, contribuant au lien social et un esprit "village" cohérent avec le bien-vivre local du territoire. Il s'agira des placettes, d'aires de jeux pour les enfants, d'espaces verts, etc. Des espaces de jardins potagers, de jardins partagés, des espaces pour les composteurs collectifs pourront être développés afin que les densités plus élevées que celles connues par le passé s'accompagnent de nouvelles formes d'occupation de l'espace cohérent avec la volonté des ménages d'accéder à des espaces verts, des lieux d'aménité et/ou d'autoproduction alimentaire.

Ces initiatives d'espaces partagés peuvent trouver sens en matière d'urbanisme transitoire notamment pour les secteurs phasés, lorsque l'urbanisation d'un site est projetée sur le temps long.

Exemples de jardins partagés





Orientation opposable : Promouvoir la végétalisation des espaces publics végétalisés pour les nouvelles opérations comme pour la rénovation des espaces des centres-bourgs

Exemple de projet étudiants sur Saint Benoit-du-Sault (École de la nature et du paysage INSA Centre Val de Loire / Atelier de projet de paysage)



Orientation opposable : Maintenir les éléments végétaux préexistants et développer la présence du végétal dans les tissus urbains

S'appuyer sur la végétation existante pour se protéger le site de projet des vents du vent de Nord ou des vents dominants d'Ouest et apporter de la fraîcheur et de l'ombre en été. Les objectifs et les avantages du maintien du végétal à l'échelle des opérations d'aménagement sont multiples :

- Créer des îlots de fraîcheur au sein des projets, en maintenant la végétation existante et/ou en réservant des espaces de plantations (pleine terre, toiture terrasse, arbres...).
- Préférer une végétation à feuilles caduques au Sud des constructions pour garantir les apports solaires en hiver et apporter de la fraîcheur et de l'ombre en été.
- Choisir les essences en fonction du caractère de l'espace (dimension, vocation, environnement, disponibilité en eau) et éviter les espèces les plus allergisantes (éviter les émissions de pollens).

Cette orientation est développée dans l'OAP thématiques Trame Verte et Bleue.

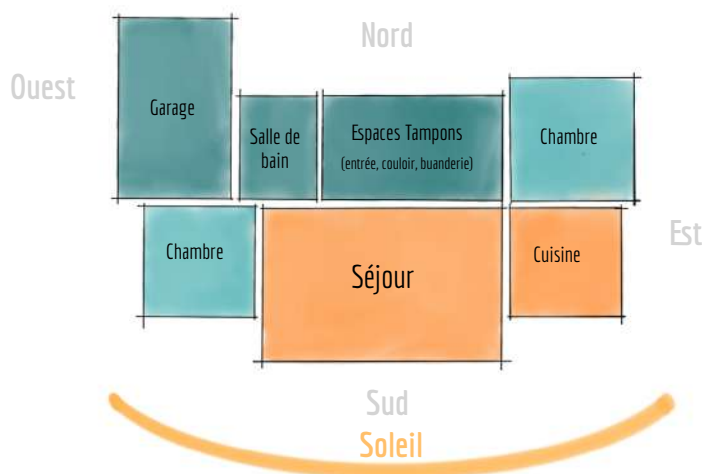
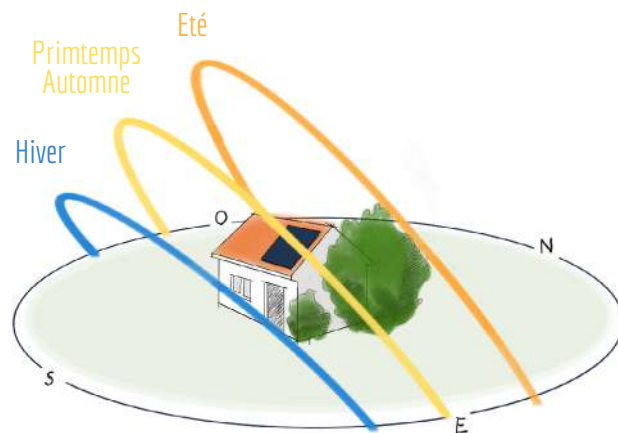
Orientation opposable : Rechercher une orientation optimale pour les nouvelles constructions en tenant compte des avantages et des contraintes propres à chaque parcelle

L'objectif est de concevoir un projet de construction naturellement plus sobre en matière de consommation énergétique en bénéficiant d'une bonne orientation du bâti. Il s'agira de favoriser l'apport de lumière, un éclairage naturel et un confort thermique, été comme hiver, afin de favoriser les économies d'énergies, réduire les dépenses de chauffage et de climatisation, tout en bénéficiant d'un cadre de vie agréable.

Recommandations pour la mise en œuvre de l'orientation:

- Exposer la façade principale et les ouvertures sur l'orientation offrant le meilleur apport solaire (Sud généralement),
- Se protéger du vent de Nord ou des vents dominants d'Ouest en prenant en compte la topographie du site, en s'abritant derrière un talus ou de la végétation...
- Orienter les espaces libres des parcelles au Sud de la construction
- Privilégier la conception de logements traversants (pour maximiser les apports solaires).

Autres conseils concernant l'organisation interne de la construction :



Bien penser la disposition des espaces intérieurs dans la conception de son projet :

- Maximiser les surfaces vitrées orientées au Sud, mais protégées du soleil estival par des protections horizontales (casquettes, stores, etc.) ;
- Minimiser les surfaces vitrées orientées au Nord ;
- Raisonner les surfaces vitrées vers l'Est et l'Ouest afin de se protéger des surchauffes estivales. Par exemple, les chambres orientées à l'ouest devront impérativement être protégées du soleil du soir ;
- Créer un sas d'entrée pour limiter l'entrée et la sortie de l'air chaud et froid (espace tampon) ;
- Favoriser l'éclairage naturel en permettre une optimisation des apports d'éclairage naturel et traversant c'est aussi réduire la consommation électrique d'éclairage.

Préconisation : Favoriser la compacité des constructions et organiser les espaces intérieurs au regard des apports de climat local

L'objectif est de limiter la déperdition d'énergie au sein et entre les volumes construits. Cette optimisation des volumes doit être compatible avec la richesse et la qualité architecturale tant dans les formes que la composition des façades (moulures, corniches, frises, proportions, rythme des ouvertures...) en :

- Concevant des volumes construits limitant la déperdition d'énergie ;
- Favorisant la mitoyenneté des constructions neuves ou au moment de l'extension d'une construction existante, tout en assurant une harmonie architecturale (règles de hauteur notamment) ;
- Préférer des matériaux qui ont des propriétés de bonne inertie thermique (accumulation de chaleur ou de fraîcheur puis restitution).

Définition : La compacité d'un bâtiment est le rapport entre la surface des parois extérieures et la surface habitable. Plus ce rapport est faible, plus la compacité du bâtiment est importante.

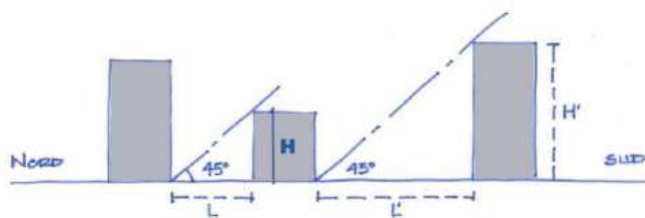
Préconisation : Éviter les masques solaires bâtis, favoriser les masques solaires végétaux

Les masques solaires représentent tout objet naturel ou construit pouvant faire obstacle au soleil en produisant des ombres portées. L'objectif est de favoriser les apports solaires passifs et le potentiel de production d'énergie solaire thermique et photovoltaïque d'un projet et de ne pas impacter l'environnement du site d'implantation. Cela participe également au confort de vie des habitants.

- Planter les constructions dans le prolongement des constructions existantes pour limiter les covisibilités et limiter les ombres portées (créer par exemple un front bâti le long d'une rue).
- Etudier le périmètre d'ombre fictive de son projet afin d'éviter les ombres portées sur les constructions environnantes (existantes ou futures) :
 - o Planter les constructions (du projet) en dehors des ombres portées des bâtiments existants.
 - o Dès lors que la construction n'est pas mitoyenne, prévoir une distance suffisante entre deux constructions pour s'assurer qu'un bâtiment ne porte pas ombrage à un autre (voir règles implantation du règlement).
- Prendre en compte la végétation existante ou à venir et s'assurer que les espèces choisies n'auront pas d'impacts négatifs sur les apports solaires. Préconiser par exemple les espèces à feuilles caduques au Sud des constructions.



Ces masques peuvent être vertueux dans la conception d'un projet bioclimatique, s'ils ne limitent pas les apports solaires en hiver et apportent de l'ombre l'été.



Ces masques sont préjudiciables quand ils réduisent le confort des habitants et les performances énergétiques des bâtiments voisins en limitant les apports solaires. L'implantation d'une nouvelle construction doit se faire en fonction de la hauteur des bâtiments alentours. Inversement, la hauteur d'une nouvelle construction ne doit pas impacter les constructions existantes.