



# PLUi

Plan Local d'Urbanisme  
intercommunal

# 5

## Orientations d'Aménagement et de Programmation

Cachets et visas

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Communautaire du 3 décembre 2019 approuvant le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal



<b>Préambule</b>				<b>5</b>	
<b>Référentiel venant illustrer les principes des orientations d'aménagement et de programmation</b>				<b>9</b>	
<b>Echéancier d'ouverture à l'urbanisation</b>				<b>21</b>	
<b>Les Orientations d'Aménagement et de Programmation par commune</b>				<b>23</b>	
Aguts	24	Lacroisille	152	Saint-Avit	267
Algans	25	Lagardiolle	159	Saint-Germain-des-Prés	274
Appelle	32	Lescout	172	Saint-Sernin-les-Lavaur	281
Bertre	39	Massaguel	179	Saïx	288
Cambon-les-Lavaur	46	Maurens-Scopont	192	Sémalens	342
Cambounet-sur-le-Sor	47	Mouzens	204	Soual	361
Cuq-Toulza	83	Péchaudier	205	Verdalle	410
Dourgne	102	Puylaurens	206	Viviers-les-Montagnes	423
Escoussens	133	Saint-Affrique-les-Montagnes	249		





# PLUi

Plan Local d'Urbanisme  
**intercommunal**

## Préambule

## 1/ Rappel législatif

### Article L151-6

Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports, les déplacements et, en zone de montagne, sur les unités touristiques nouvelles.

En l'absence de schéma de cohérence territoriale, les orientations d'aménagement et de programmation d'un plan local d'urbanisme élaboré par un établissement public de coopération intercommunale comprennent les dispositions relatives à l'équipement commercial et artisanal mentionnées aux articles L. 141-16 et L. 141-17.

### Article L151-7

I. - Les orientations d'aménagement et de programmation **peuvent** notamment :

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

II. - En zone de montagne, ces orientations définissent la localisation, la nature et la capacité globale d'accueil et d'équipement des unités touristiques nouvelles locales.

### Article R151-6

Les orientations d'aménagement et de programmation par quartier ou secteur définissent les conditions d'aménagement garantissant la prise en compte des qualités architecturales, urbaines et paysagères des espaces dans la continuité desquels s'inscrit la zone, notamment en entrée de ville.

Le périmètre des quartiers ou secteurs auxquels ces orientations sont applicables est délimité dans le ou les documents graphiques prévus à l'article R. 151-10.

### Article R151-7

Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent comprendre des dispositions portant sur la conservation, la mise en valeur ou la requalification des éléments de paysage, quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs qu'elles ont identifiés et localisés pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique, notamment dans les zones urbaines réglementées en application de l'article R. 151-19.

### Article R151-8

Les orientations d'aménagement et de programmation des secteurs de zones urbaines ou de zones à urbaniser mentionnées au deuxième alinéa du R. 151-20 dont les conditions d'aménagement et d'équipement ne sont pas définies par des dispositions réglementaires garantissent la cohérence des projets d'aménagement et de construction avec le projet d'aménagement et de développement durables. Elles portent au moins sur :

- 1° La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère ;
- 2° La mixité fonctionnelle et sociale ;
- 3° La qualité environnementale et la prévention des risques ;
- 4° Les besoins en matière de stationnement ;
- 5° La desserte par les transports en commun ;
- 6° La desserte des terrains par les voies et réseaux.

Ces orientations d'aménagement et de programmation comportent un schéma d'aménagement qui précise les principales caractéristiques d'organisation spatiale du secteur.

## 2/ La portée des Orientations d'Aménagement et de Programmation

Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLU) de la communauté de Communes de Sor et Agout, en programmant et en phasant l'ouverture à l'urbanisation (découpage en zones U, AU selon l'échéance d'ouverture à l'urbanisation) en lien avec les objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) :

- veille à maîtriser le développement urbain,
- garantit une adéquation entre la croissance démographique, les besoins à satisfaire et la capacité d'accueil des équipements existants et programmés.

### Des orientations d'aménagement et de programmation à caractère opposable

Les orientations à caractère opposable visent à orienter le développement de certaines zones urbaines et des zones à urbaniser ouvertes. Les principes d'aménagement et d'insertion doivent être respectés même si des adaptations mineures sont possibles dans le cadre de la traduction opérationnelle du projet (rapport de compatibilité).

Ces orientations, au-delà d'un schéma d'aménagement qui précise les principales caractéristiques d'organisation spatiale du secteur (desserte, espaces publics, vocation, ...), viennent expliciter la manière dont les terrains doivent être aménagés. Le projet urbain attendu sur ces sites stratégiques est décrit, les permis d'aménager et de construire doivent être compatibles avec ce document de référence.

Au titre de l'article R151-6 du Code de l'Urbanisme, les périmètres des secteurs faisant l'objet d'OAP sont délimités au règlement graphique (1/ plan de zonage réglementaire).

### Des orientations d'aménagement et de programmation valant règlement écrit

Les dispositions de l'article R151-8 du Code de l'Urbanisme permettent que les orientations d'aménagement et de programmation dont les conditions d'aménagement et d'équipement ne sont pas définies par des dispositions réglementaires garantissent la cohérence des projets d'aménagement et de construction avec le PADD.

Les élus de la communauté de communes ont fait le choix que l'ensemble des OAP valent règlement afin de s'inscrire dans une démarche de projet urbain en lien avec les orientations de PADD.







# PLUi

Plan Local d'Urbanisme  
intercommunal

Partie 1

**Référentiel venant illustrer les principes des orientations d'aménagement et de programmation**

## 1/ Le site de projet

### Valoriser les éléments identitaires

Il peut exister sur le site du projet :

- ✓ Des éléments de patrimoine bâti à valoriser (bâtiment à réhabiliter, ...)
- ✓ Des éléments de patrimoine paysager à préserver (haies, arbres, ...),
- ✓ Des perspectives à mettre en valeur (vue sur le grand paysage, sur l'église ...).

### Changer de point de vue

Le site ne s'arrête pas à la seule parcelle destinée à recevoir le projet. Il s'agit de prendre en considération également les points de vues extérieurs et les caractéristiques urbaines, paysagères mais aussi architecturales du contexte environnant afin de permettre une intégration de qualité du projet.

*Quelles vues aurez-vous sur le projet depuis les routes et les points de vue environnants ?*



Source : CAUE 80, fiche 3, 2014

## 2/ L'aménagement urbain

### Du site à la voirie

Éléments essentiels à la greffe du nouveau projet dans le tissu urbain et villageois, les voies doivent être organisées de manière hiérarchisée pour des raisons de lisibilité, de confort et de coût.

De la voirie primaire structurante à la voirie secondaire de desserte ...



### Le stationnement

Une bonne gestion du stationnement permet d'améliorer l'ambiance du quartier, notamment en :

- Situait les aires de stationnement pour visiteurs le long de la voie tout en aménageant des trajets agréables jusqu'au seuil des habitations.
- Prévoyant des petites unités pour permettre d'intégrer des espaces paysagers.
- Faisant en sorte qu'aucune possibilité de stationnement ne soit offerte aux usagers en dehors de ces aires.
- Aménageant tant que possible des zones de stationnement perméables.
- Réduisant l'impact visuel des stationnements par des aménagements (muret ou plantations).

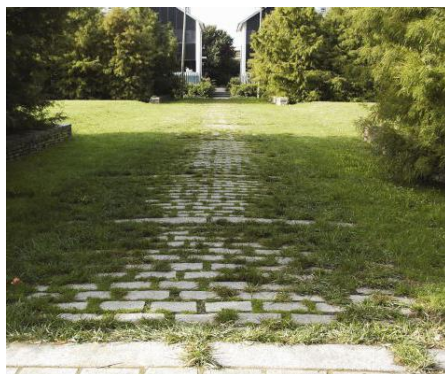


## 2/ L'aménagement urbain

### Les aménagements piétons

Une distinction des espaces piétons par rapport aux voiries contribue à sécuriser les déplacements en même temps qu'elle leur offre un cadre agreste.

Une attention toute particulière doit être portée sur la qualité des circulations, sur les aménagements dans les carrefours ainsi que sur les matériaux permettant de varier les ambiances dans le quartier tout en sécurisant le piéton.



## 2/ L'aménagement urbain

### La gestion des eaux de pluie

L'évacuation et la rétention des eaux de pluie peuvent être l'occasion de créer des espaces verts d'agrément fréquentés par tous les habitants. Afin de définir la meilleure solution technique pour l'aménagement, il faut prendre en compte la topographie, le degré de perméabilité du sol, le pourcentage de surface imperméabilisée sur l'opération.



### Le paysage nocturne

La nature est aussi la nature nocturne, loin des bruits de la ville, loin de ses lumières aussi. Celles-ci produisent un halo orangé qui empêche de percevoir la nuit étoilée. Il arrive que trois boules lumineuses à l'entrée du village ou du nouveau quartier suffisent à perturber cette vision. Les solutions sont simples et vont dans le sens d'une économie de moyens. On évitera les illuminations tapageuses, on orientera l'éclairage nécessaire du haut vers le bas, on s'abstiendra des tonalités orangées réduisant la perception des couleurs.



## 3/ La composition parcellaire

Observer sur le cadastre l'organisation des parcelles du centre-bourg. Elles doivent être une source d'inspiration pour dessiner le nouveau quartier et participer à son intégration.

### Adapter la morphologie des parcelles à la topographie du terrain

- ✓ Préserver les pentes naturelles pour l'écoulement des eaux.
- ✓ Favoriser l'infiltration des eaux de pluie, en évitant au maximum les surfaces imperméables.
- ✓ Planter entre les différents étages d'habitat pour réduire l'impact visuel.
- ✓ Utiliser les déblais et remblais sur le périmètre du projet.



### Offrir une diversité dans la superficie des terrains pour :

- ✓ Répondre aux besoins de chaque personne au cours de son parcours résidentiel (famille avec enfants ou monoparentale, couple sans enfant, décohabitation, vieillissement).
- ✓ Offrir des terrains à des prix adaptés à des habitants aux revenus variés pour favoriser la mixité.



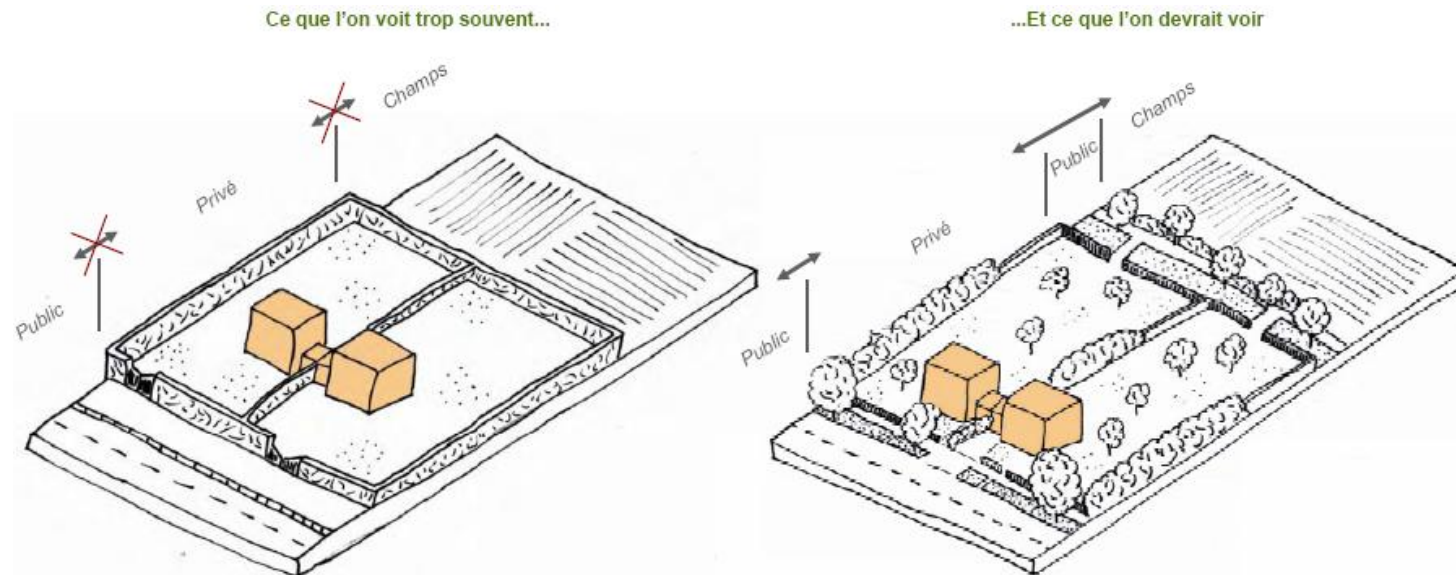
### Organiser l'aménagement en proposant différents types d'habitat :

- ✓ Des parcelles étroites encourageant les propriétaires à positionner leur habitation en limite séparative.
- ✓ Penser à créer des espaces verts (jeux, bancs...) et des zones de stationnement plus importantes près des logements collectifs et intermédiaires.

## 3/ La composition parcellaire

### Traiter les limites

Le traitement des limites est un élément essentiel de la composition et de la perception des constructions et des opérations d'aménagement. C'est la qualité des limites entre l'espace public et les espaces privés qui détermine en partie l'ambiance du quartier. Une réelle relation doit alors s'instaurer entre espaces publics et espaces privés par l'intermédiaire des limites, celles-ci n'étant plus des coupures mais de véritables passerelles entre des espaces à vocations différentes.



*Il n'y a aucune relation entre l'espace public et les espaces privés. Les maisons sont implantées en milieu de parcelle ce qui crée une grande surface inusitée devant la maison. La parcelle est entourée par une haie de conifères qui entraîne une fermeture de l'espace. De plus, une haie composée d'une seule espèce végétale est plus sensible aux maladies. Enfin, le piéton est « rejeté » entre un mur végétal et la route.*

*Le « jardin de devant » fait le lien entre le trottoir et la maison, il participe ainsi à la composition de l'espace public. Le « jardin de l'arrière » est d'abord plus fermé pour créer un espace plus intime en relation avec les pièces de séjour puis ouvert sur l'environnement extérieur grâce au jeu de composition des haies. L'espace est ici mieux utilisé. Une lisière plantée sur l'emprise publique permet une gestion unique et adoucit l'impact de la nouvelle zone d'habitation avec l'espace agricole.*

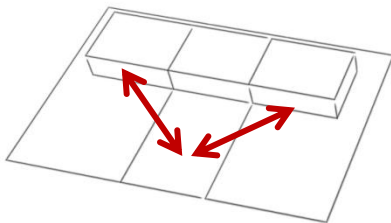
Source : Schéma de Cohérence Territoriale des Communautés d'Agglomérations de Hénin Carvin Lens Liévin

## 3/ La composition parcellaire

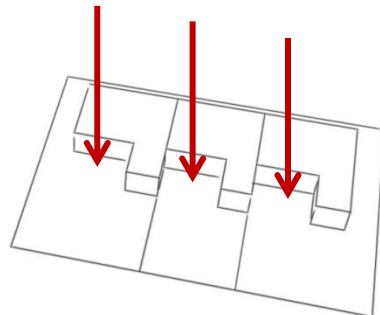
### La notion d'intimité

La notion d'intimité est fondamentale. Elle permet une meilleure qualité d'habiter.

*Vis-à-vis important depuis les jardins*



*Zone d'intimité. Vis-à-vis réduit*

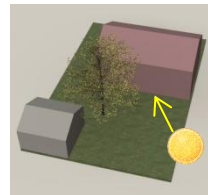


*Zone d'intimité sur chaque terrasse de l'opération*

### Les apports solaires

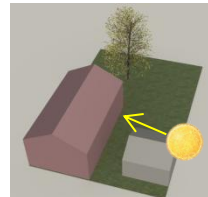
Auparavant il était possible d'implanter sa maison comme on le souhaitait du moment où le règlement d'urbanisme était respecté.

Désormais une orientation optimale Sud/Sud-Ouest est vivement conseillée pour atteindre les objectifs de la réglementation thermique. La RT 2012 impose une surface vitrée minimum de 1/6ème de la surface habitable tout en préconisant, lorsque c'est possible, 50 % des ouvertures au Sud, 20/30% à l'Est, 20% à l'Ouest et entre 0 et 10% au Nord.



#### Principe 1

Retrait de la maison pour pouvoir profiter d'un jardin et des ouvertures plein sud. Les garages sont sur rue et se trouvent en limite parcellaire.



#### Principe 2

Maison pignon sur rue afin d'éviter au maximum les ouvertures au Nord. Les garages sont légèrement en retrait par rapport à la voirie (ou inversement)



#### Principe 3

Maison en limite parcellaire ou avec un léger retrait permettant de garder au maximum le jardin au sud. Le garage se trouve également en limite parcellaire. Un décalage entre la maison et le garage peut être trouvé afin de créer un rythme bâti sur rue.

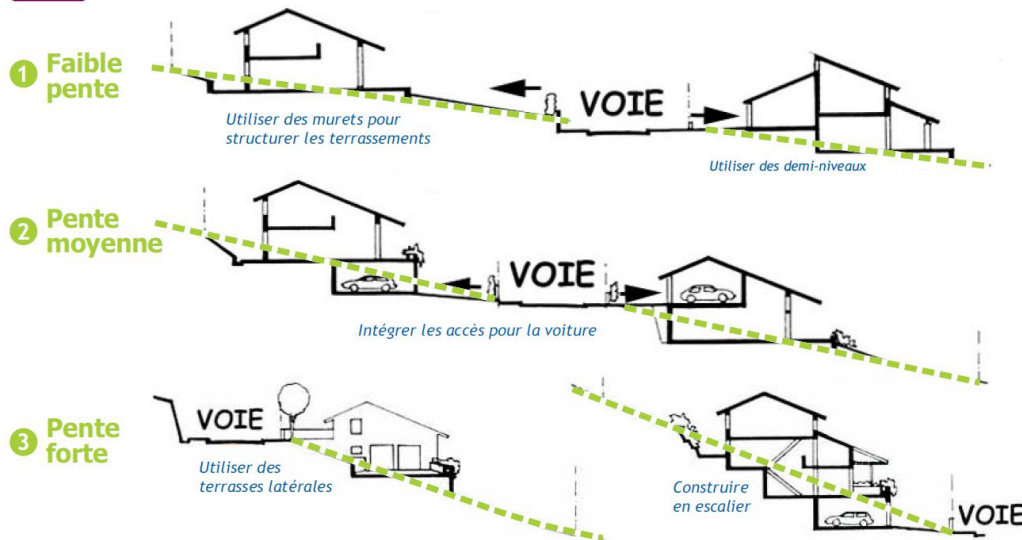


## 3/ Composition parcellaire

Adapter la morphologie des parcelles à la topographie du terrain

- ✓ Préserver les pentes naturelles pour l'écoulement des eaux.
- ✓ Favoriser l'infiltration des eaux de pluie, en évitant au maximum les surfaces imperméables.
- ✓ Planter entre les différents étages d'habitat pour réduire l'impact visuel.
- ✓ Respecter le profil du terrain naturel en limitant au maximum les mouvements de terrain. Le principe est d'adapter la construction au terrain naturel et non l'inverse.
- ✓ Utiliser les déblais et remblais éventuels sur le périmètre du projet.

### OUI Quelques solutions adaptées aux différents types de pente

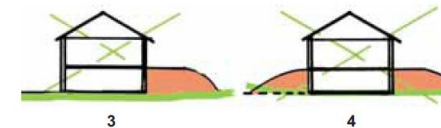


### 1 Adaptation des volumes au terrain

OUI



NON



Dans les exemples 1 et 2, les volumes s'adaptent au terrain qu'il soit plat ou en légère pente.

Les exemples 3 et 4 illustrent un bouleversement de terrain trop important qui a un impact paysager très fort dans un contexte de plaine, donnant l'aspect de taupinières.

Source : CAUE du Tarn

Une bonne adaptation au site va tenir en compte également trois éléments essentiels :

- ✓ L'adaptation des niveaux de la construction à la pente du terrain, en évitant le plus possible les modifications de terrain (les décaissements et les murs de soutènement).
- ✓ La prise en compte de la position du garage par rapport aux accès du terrain pour éviter que les voies carrossables ne défigurent le paysage et occupent tout le terrain
- ✓ Le sens du faîtage par rapport à la pente.

Source : CAUE du Tarn

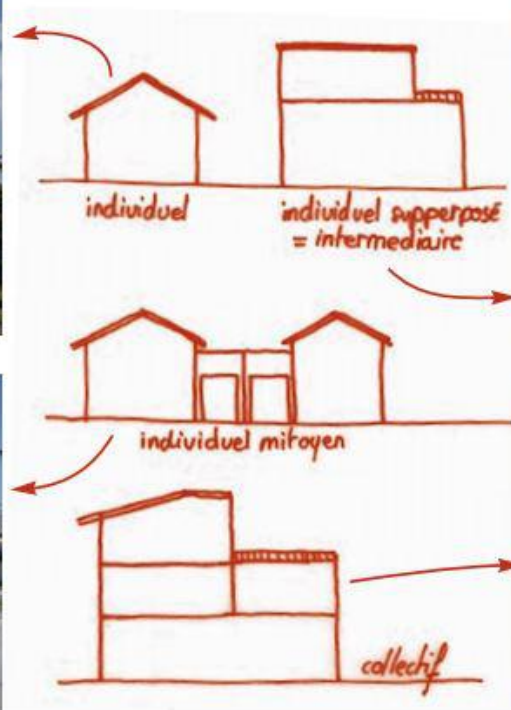
## 4/ Les typologies d'habiter

Ce paragraphe vise à expliquer les attentes de la communauté de communes en matière de formes urbaines à créer.

Les OAP qui sont présentées dans la partie qui suit intègrent des principes de densités à respecter. Ces densités correspondent à des formes urbaines recherchées sur les futures opérations sur Sor et Agout.

Trois catégories de densité/formes urbaines ont été définies dans les schémas d'OAP :

- Les îlots de logements collectifs / intermédiaire
- Les îlots de logements individuels groupés ou en bande
- Les îlots de logements individuels purs



## 4/ Les typologies d'habiter

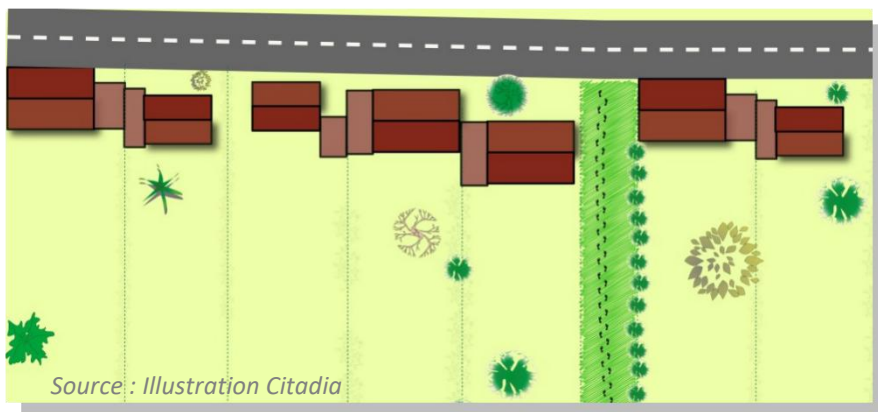
### L'habitat groupé

En ce qui concerne l'habitat groupé, les constructions s'organiseront par îlots de 2 à 3 logements accolés maximum (ex. schéma ci-dessous). Des espaces de respiration entre îlots seront privilégiés.

Sur un petit lot il faut éviter de positionner la maison au milieu de la parcelle et privilégier un emplacement en limite, en mitoyenneté ou sur la rue.

Cette solution permet de valoriser au mieux le terrain et d'éviter la création de petits espaces, souvent privés d'ensoleillement et d'intimité.

La mitoyenneté entre les habitations ou leurs annexes (garages, appentis...) permet de réduire la co-visibilité entre les propriétés et d'assurer automatiquement l'intimité des espaces de vies extérieurs.



Exemple d'habitat groupé réalisé sur la commune de Saïx

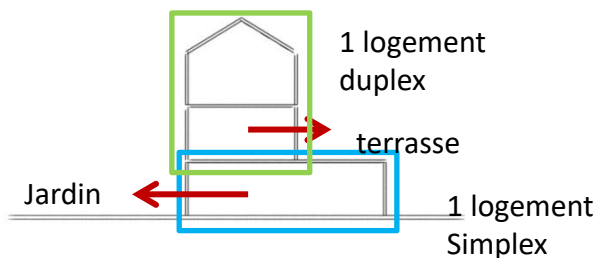


## 4/ Les typologies d'habiter

### L'habitat intermédiaire ou collectif :

L'habitat collectif devra présenter des hauteurs qui respectent le caractère rural de la communauté de communes du Sor et de l'Agout soit du R+2 maximum.

Exemples :





# PLUi

Plan Local d'Urbanisme  
intercommunal

Partie 2

## Echéancier d'ouverture à l'urbanisation

## Echéancier d'ouverture à l'urbanisation

L'article L151-7-3° du Code de l'Urbanisme prévoit que les Orientations d'Aménagement et de Programmation peuvent comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants.

En lien avec les orientations du PADD qui définit un scénario de perspectives démographiques dont la temporalité tient compte du projet autoroutier Toulouse-Castres, le Plan Local d'Urbanisme intercommunal du Sor et de l'Agout a fait le choix de temporiser l'ouverture à l'urbanisation des secteurs classés U et AU au règlement graphique :

- U. Elles sont directement urbanisables.
- AU ouvertes. Elles seront urbanisables dès lors que les réseaux seront en capacité d'accueillir les constructions projetées. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation valant règlement en précisent les principes d'aménagement attendus. Dans les OAP sectorielles détaillées plus loin, des éléments de programmation sont introduits (calendrier, phasage ...)
- AU fermées (AU0 sur des secteurs mixtes à dominante résidentielle et AUX0 sur des secteurs à vocation économique). Leur ouverture à l'urbanisation est différé et subordonnée à une modification du PLU intercommunal dont la procédure intégrera alors la réalisation d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation.



Communauté  
de Communes  
SOR & AGOUT

# PLUi

Plan Local d'Urbanisme  
intercommunal

Partie 4

## Les Orientations d'Aménagement et de Programmation par commune



# PLUi

Plan Local d'Urbanisme  
intercommunal

## Saint-Germain-des-Prés



OAP Village

171



Commune de Saint-Germain-des-Prés

Type d'OAP: habitat  
Type de zone du PLU: AU  
Surface de l'OAP: 3.88 ha.

### Légende

- Périmètre de l'OAP
- Simulation du bâti

#### Éléments surfaciques

- Secteur à dominante d'habitat individuel pavillonnaire densité faible
- Secteur à dominante d'habitat individuel groupé ou mitoyen densité moyenne
- Espace public et partagé végétal

#### Éléments linéaires

- Front bâti
- Haies et espaces de transition paysagère à créer
- Création d'ouvrages hydrauliques (noue)
- Voie secondaire
- Voie de desserte locale
- Voie de desserte locale
- Voie de desserte locale
- Réseau de promenades et modes doux

#### Éléments ponctuels

- Aire de stationnement public
- Entrée / sortie de voie à sens unique
- Arbres à planter ou à préserver
- Arbres implantés en accompagnement de la voirie

**La simulation du bâti est uniquement indicative/illustrative et n'a aucune portée règlementaire.**

### Phasage



0 50 100 m.

Maitre d'ouvrage: Communauté de Communes du Sor et de l'Agout /  
Mission: Elaboration du PLUi / Sources: BD Topo® BD Parcellaire®  
BD Ortho® : Institut National de l'Information Géographique et  
forestière© / Réalisation: Citadia Conseil le 19/11/2018

## 2/ ELEMENTS DE PROGRAMMATION

### A. MIXITE FONCTIONNELLE

Le secteur est à vocation mixte à dominante résidentielle et accueillera des constructions à usage de logement.

Interdictions	Limitations
Les destinations et sous-destinations suivantes sont interdites	Les destinations et sous-destinations suivantes sont autorisées sous conditions décrites ci-dessous :
<ul style="list-style-type: none"> <li>cinéma</li> <li>industrie</li> <li>exploitation agricole et forestière</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Les constructions et bâtiments liés à l'artisanat et commerce de détail et au commerce de gros d'une surface plancher maximale de 300 m<sup>2</sup> sous réserve de l'application de la législation sur les installations classées et à condition qu'ils n'entraînent pour le voisinage aucune insalubrité, ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.</li> <li>Les construction et bâtiments liés à l'entrepôt s'ils sont liés à l'artisanat et au commerce de détail.</li> </ul>

### B. PROGRAMMATION & ECHEANCIER D'OUVERTURE A L'URBANISATION

Phases	Secteurs					
	SECTEUR A	SECTEUR B				
		Phase 1	Phase 2	Phase 3		
<b>1/Echéancier</b>	L'échéancier prévisionnel permet une ouverture à l'urbanisation du secteur à court terme, à partir de l'approbation du PLU intercommunal.					
<b>2/Modalités d'ouverture à l'urbanisation</b>	Les constructions sont autorisées au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par la présente OAP.	Les constructions sont autorisées dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble. L'opération d'ensemble pourra être réalisées en 3 tranches selon les phases décrites. La réalisation de l'aménagement et des constructions associées à chacune des phases ne sera autorisée que sous réserve que ne soient pas compromis l'aménagement cohérent ou les possibilités techniques et financières d'utilisation future de l'ensemble du site à des fins urbaines. <i>Nb : les numéros des phases ne correspondent pas un ordre d'ouverture à l'urbanisation imposé.</i>				
<b>3/Programmation</b>						
Forme urbaine	(2)	(1)	(1)	(2)	(1)	(2)
Nbre de logements	5 à 7	8 à 11	9 à 11	5 à 7	3 à 5	5 à 7
Densité nette	12 à 18	8 à 11	12 à 14	25 à 30	8 à 12	25 à 30

- Il est attendu 34 à 48 logements à l'échelle de l'opération, soit une densité nette moyenne de l'ordre de 8 à 16 logements par hectare. Une mixité des formes urbaines est attendue avec :
  - ✓ entre 20 à 27 logements correspondant à un habitat individuel pavillonnaire de faible densité (densité nette moyenne de l'ordre de 8 à 14 lgt/ha)
  - ✓ entre 15 et 21 logements correspondant à un habitat individuel groupé de densité moyenne (densité nette moyenne de l'ordre de 25 à 30 lgt/ha)
 Cette densité moyenne s'apprécie à l'échelle globale du secteur (des lots de plus petite taille et offrant un bâti plus resserré pourront être proposés).

### C. MIXITE SOCIALE

Non réglementé

(1) Logement individuel pavillonnaire de faible densité  
(2) Logement individuel pavillonnaire de moyenne densité

## 3/ QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

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

#### Traitement des espaces partagés

- De manière générale, il conviendra de porter une réflexion sur le traitement paysager de l'ensemble du périmètre de l'OAP.
- Les espaces partagés sont composés de la voirie. Le caractère végétal de ces espaces sera donc privilégié.
- Les espaces publics accueilleront des espaces de stationnement (figurés sur le schéma) pour répondre aux différents besoins du quartier (résidents et visiteurs).

#### Volumétrie et implantation des constructions

##### Hauteur des constructions :

- La hauteur maximale des constructions d'habitat individuel pavillonnaire sera R+1
- La hauteur maximale des constructions d'habitat individuel groupé sera R+1

##### Implantation des constructions :

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

##### Logement individuel groupé :

- Au moins une façade des constructions principales sera implantée à l'alignement aux voies et emprises publiques ou avec un retrait maximal de l'ordre de 5 m. L'esprit de la règle vise à prolonger les fronts de rue tels qu'observés dans le centre de Saint Affrique ainsi que pour structurer l'espace public central
- Les constructions principales seront implantées sur une limite séparative latérale. Une mitoyenneté des constructions par le garage est privilégiée. Idéalement, la continuité urbaine sera limitée à quatre logements consécutifs de manière à assurer une perméabilité du bâti comme indiqué sur le schéma d'aménagement.

##### Logement individuel pavillonnaire :

- Au moins une façade des constructions principales sera implantée à l'alignement ou avec retrait maximal de l'ordre de 10 mètres par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou à créer, priorité étant donnée à la voie interne de l'opération.
- Les constructions peuvent être édifiées en retrait des limites séparatives latérales et de fond de parcelle ou sur une limite séparative latérale. En cas de retrait, celui-ci sera fixé entre 3 et 10 m par rapport à l'une des limites latérales pour permettre un éventuel redécoupage parcellaire à plus long terme.

##### Ces règles générales d'implantation ne concernent pas :

- Les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- Les projets d'extension et de surélévation, les constructions de second rang, ainsi que les parcelles dites en drapeau,
- Les constructions situés le long d'un espace vert ou d'un cheminement piéton,
- Les annexes qui peuvent s'implanter à l'arrière de la construction principale sans référence à l'alignement. En cas d'implantation des annexes, en limite séparative (latérale ou de fond de parcelle), leur hauteur maximale est de 4 mètres à l'égoût ou au sommet de l'acrotère.

##### Sous réserve de justifications techniques, architecturales ou d'intégration dans le site, des implantations autres pourront être autorisées dans les cas suivants:

- Pour la préservation ou la restauration d'un élément ou d'un ensemble du patrimoine bâti
- pour la préservation d'une perspective paysagère repérée au schéma d'aménagement
- En raison d'une configuration atypique ou complexe du terrain (parcelles en angle, parcelles en cœur d'îlot, terrains à fort dénivelé, etc...),
- Pour la préservation ou la restauration d'un espace boisé, d'un alignement d'arbres, d'un élément ou d'un ensemble végétal remarquable
- Pour prendre en compte le passage de réseaux et/ou canalisations traversant la parcelle

## B. PRINCIPES DE QUALITE ARCHITECTURALE

- Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne peuvent porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Les références architecturales étrangères à la région (colonnes grecques, maison basque, maisons en fustes, etc.) sont formellement proscrites et l'architecture s'inspirera plutôt des codes de l'architecture locale (cf référentiel).
- Les matériaux prévus pour être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) ne peuvent être utilisés à nus et devront être recouverts sans délais.
- Les ouvrages techniques des constructions (groupes extérieurs de chauffage, climatisation, ...) ne devront pas, sauf impossibilité technique, être perceptibles depuis les voies et espaces publics.

**FACADES** Les tons des façades, en dehors des matériaux naturels, devront être des teintes proches des teintes de l'architecture traditionnelle du village permettant une inscription au site environnant.

Les teintes vives des façades en dehors de toute conception contemporaine intégrée à l'environnement ne sont pas autorisées.

Le blanc et le noir sont interdits. Les teintes criardes et les tons vifs sont à proscrire pour les façades. Les teintes pastels seront privilégiées.

**TOITURES** Les pentes des toitures neuves n'excéderont pas une pente de 35 %.

Les lignes d'égout et de faîtages devront respecter le sens de la pente.

La tuile de terre cuite, posée à couvrant et à couvert, ou l'ardoise selon le contexte environnant, seront utilisées comme matériaux de couvertures pour les toitures en pente. D'autres matériaux pourront être acceptés dans le cadre d'une architecture contemporaine sous réserve d'une justification de l'intégration paysagère du projet dans le site environnant).

L'intégration d'éléments producteurs d'eau chaude sanitaire ou d'électricité photovoltaïque devra veiller à s'intégrer au bâti (intégration dans le plan de toiture, sans surélévation).

**CLOTURES** Les clôtures végétalisées sont à privilégier et les haies devront être composées d'essences locales et diversifiées.

D'une manière générale, les clôtures, lorsqu'elles sont maçonnées, elles seront maçonnées et enduites de façon cohérente à l'échelle du quartier et de l'environnement local.

Les clôtures tant à l'alignement que sur des limites séparatives ou aux carrefours des voies ouvertes à la circulation publique, doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité aux sorties.

La hauteur des parties maçonnées des clôtures est limitée à 1,30 mètres en façade sur rue et à 1,50 mètres sur les limites séparatives.

La hauteur totale des clôtures est limitée à 1,50 mètres en façade sur rue et à 1,80 mètres sur les limites séparatives. Les piliers de portail peuvent être d'une hauteur supérieure. Les portails devront être implantés avec un recul minimal de 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques.

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres doivent être intégrés dans la composition des clôtures de façon uniforme sur le secteur.

## C. PRINCIPES PATRIMONIAUX ET PAYSAGERS

- Le traitement paysager entre le secteur de projet et les zones d'habitat adjacentes devra être pensé pour assurer l'intégration des nouvelles constructions dans le tissu urbain environnant ainsi qu'en lien avec les espaces agricoles.
- Les espaces extérieurs et des accès aux logements devront être traités de façon qualitative, en veillant à garantir une cohérence globale à l'échelle de l'opération (les espaces libres de constructions seront maintenus le plus possible en espaces végétalisés).
- Sur les parcelles en limite avec l'espace agricole, des plantations denses et diversifiées, formant une haie bocagère, devront être présentes afin de composer un écrin végétal entre la zone bâtie et la zone agricole.
- Les différentes poches de stationnements devront faire l'objet d'un traitement paysager qualitatif. Pour garantir une gestion optimale des eaux de pluies, il convient de privilégier des aménagements perméables pour les places de stationnement.

## 4/ QUALITE ENVIRONNEMENTALE ET PREVENTION DES RISQUES

### A. CONTINUITES ECOLOGIQUES (RESERVOIRS ET CORRIDORS)

- Non concerné

### B. GESTION DES EAUX PLUVIALES

- Les eaux pluviales seront idéalement collectées et infiltrées par des noues ou des espaces publics ouverts et participant à la qualité paysagère du projet.
- Les eaux pluviales dites « propres » (eaux de toiture notamment) seront, sauf en cas d'impossibilité technique, réutilisées ou infiltrées sur le terrain d'assiette de l'opération ou de la construction.
- La faisabilité de solutions alternatives aux bassins de rétention classiques et noues pourra être étudiée : rétention à la parcelle, chaussée réservoir, tranchée de rétention, bassins d'infiltration, espaces publics inondables ...

### C. GESTION DES RISQUES ET DES NUISANCES

- Non concerné

### D. ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

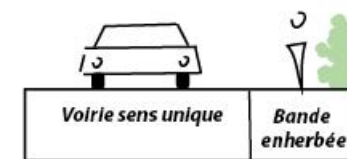
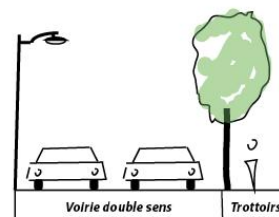
- Les nouvelles constructions devront prendre en compte les réglementations thermiques en vigueur pour assurer un confort d'habiter. Les logements veilleront à intégrer un espace de vie extérieur (terrasse, jardin, ...), exposé à l'Est, au Sud ou à l'Ouest.
- L'éclairage public, au sein de l'opération,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

## 5/ ORGANISATIONS DES DEPLACEMENTS

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

- Les voies internes à l'opération devront faire l'objet d'un traitement qualitatif et être adaptées aux futurs usages, tout en veillant à limiter leur emprise et à rester dans une configuration de voie rurale.
- Le réseau viaire est composé d'une voie principale au nord en double sens se connectant sur le chemin de Plaisance et sur le chemin de la Bonnetie. Cette voie sera complétée par des voies de desserte locale en sens unique se connectant sur celle-ci et sur la rue Saint Germain. La réalisation des voies de desserte locale se fera en accord avec le phasage. La voie principale peut être une impasse de manière temporaire en attendant la réalisation des phases suivantes.
- L'ensemble du secteur sera maillé par des cheminements doux (pointillés verts).
- Les voies et accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future.

Schémas illustratifs



## B. BESOINS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés. Les emplacements seront suffisamment dimensionnés et facilement accessibles.
- Il est imposé la création d'une place minimum par logement et une place par tranche de 70m<sup>2</sup> de surface plancher.
- 1 place visiteurs devra être également prévue a minima dans l'aménagement de la zone par tranche de 3 lots ou constructions.

## C. DESSERTE PAR LES TRANSPORTS EN COMMUN

- Les liens en modes doux vers les arrêts de bus des lignes départementales et régionales seront pris en compte.

## 6/ RESEAUX

### A. EAU POTABLE

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

### B. ASSAINISSEMENT

#### Eaux usées

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

#### Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain devront permettre l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales. En cas d'absence du réseau collectif ou de réseau sous-dimensionné, les eaux pluviales seront collectées sur le terrain d'assiette du projet et leur rejet dans le réseau (canalisation ou fossé) sera différé au maximum pour limiter les risques de crues en aval.

Le rejet d'eaux autres que pluviales dans le réseau public devra faire l'objet d'une autorisation par la collectivité (à laquelle appartiennent les ouvrages) qui pourra exiger des pré-traitements.

### C. ELECTRICITE ET TELECOMMUNICATIONS

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

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

### D. DEFENSE INCENDIE

La défense incendie devra être assurée pour les constructions futures. Si le système d'alimentation en eau n'est pas en capacité d'assurer cette défense, celle-ci devra être assurée à l'échelle de l'opération.