

# PLAN LOCAL D'URBANISME

3

## ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



Géomètre-Expert



Modélisation 3D & BIM



Prestations par drone



Urbanisme & Paysage



Ingénierie VRD



A.M.O. patrimoniale

### Agence de MONTAUBAN

60 Impasse de Berlin  
Albasud - CS 80391  
82003 MONTAUBAN Cedex  
montauban@urbactis.eu

### Agence de BOULOC

16 Rue Jean Jaurès  
31620 BOULOC  
bouloc@urbactis.eu

### Agence de GRENADE

1289 Rue des Pyrénées - BP 3  
31330 GRENADE/GARONNE  
grenade@urbactis.eu

05 63 66 44 22

Numéro unique

[www.urbactis.eu](http://www.urbactis.eu)

Dossier n°200040

# ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

# SOMMAIRE

<b>ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION .....</b>	<b>1</b>
<b>PREAMBULE .....</b>	<b>4</b>
<b>SECTEURS SOUMIS À DES OPERATIONS D'ENSEMBLE SUR TERRAINS NUS A BATIR .....</b>	<b>5</b>
<b>LOCALISATION DES SECTEURS SOUMIS À DES OPERATIONS D'ENSEMBLE SUR TERRAINS NUS A BATIR .....</b>	<b>6</b>
OAP N°1 – ZONE UBA – SECTEUR « LE MOULIN DE LA JALOUSIE » : .....	7
OAP N°2 – ZONE UBA – SECTEUR « PILLORE » : .....	11
OAP N°3 – ZONE UBA – SECTEUR « PIGEONNIER DE DELHON » : .....	14
OAP N°4 – ZONE UBB – SECTEUR « GUIRAOUDEOU » : .....	18
OAP N°5 – ZONE 1AU – SECTEUR « PLANSELVE » : .....	22
OAP N°6 – ZONE 1AU – SECTEUR « LA CABOUSSÉ » : .....	27
OAP N°7 – ZONE 1AU – SECTEUR « LES ROUJATS » : .....	30
OAP N°8 – ZONE 1AU – SECTEUR « PIGNE, MESCURT, MESTRE RAMOUN » : .....	34
OAP N°9 – ZONE 2AU – SECTEUR LIEU-DIT « JUSTE » : .....	40
OAP N°10 – ZONE 1AUX – SECTEUR « BUHETTE » : .....	43
OAP N°11 – ZONE 1AUE – SECTEUR « LA BORDETTE » : .....	46
<b>SECTEUR SOUMIS À DES OPERATIONS DE DENSIFICATION ET DE RENOUVELLEMENT URBAIN .....</b>	<b>49</b>
<b>OPÉRATIONS DE DENSIFICATION ET DE RENOUVELLEMENT URBAIN .....</b>	<b>50</b>
<b>LOCALISATION DES SECTEURS SOUMIS À DES OPÉRATIONS DE DENSIFICATION ET DE RENOUVELLEMENT URBAIN .....</b>	<b>51</b>
<b>ZONE A .....</b>	<b>52</b>
<b>ZONE B .....</b>	<b>53</b>
<b>ZONE C : .....</b>	<b>54</b>
<b>ZONE D .....</b>	<b>55</b>
<b>ZONE E .....</b>	<b>56</b>
<b>ZONE F .....</b>	<b>57</b>
<b>ZONE G .....</b>	<b>58</b>
<b>ZONE H .....</b>	<b>59</b>
<b>ZONE I .....</b>	<b>60</b>
<b>ZONE J .....</b>	<b>61</b>
<b>RECAPITULATIF DU POTENTIEL CONSTRUCTIBLE .....</b>	<b>62</b>

## PREAMBULE

En application de l'article L.151-6 du Code de l'Urbanisme, le PLU comporte des Orientations d'Aménagement et de Programmation qui « *comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durable des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements. 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.* »

Les orientations concernent le territoire de projet dans lequel des actions et opérations d'aménagement déjà engagées ou à venir. Les OAP du PLU se présentent sous forme de schémas d'aménagement composés d'un texte explicatif et d'un document graphique qui fournissent les informations relatives à la compréhension des intentions d'aménagement. Ces orientations traduisent les principaux choix arrêtés par la commune. Elles définissent un cadre permettant de maîtriser l'évolution de ces secteurs.

Selon l'article L.151-7 du Code l'urbanisme :

« *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. »*

Tout projet de construction ou d'aménagement devra d'une part être compatible avec les orientations définies dans les fiche ci-jointes et d'autre part, conformes aux dispositions réglementaires du PLU

**SECTEURS SOUMIS À DES OPERATIONS D'ENSEMBLE  
SUR TERRAINS NUS A BATIR**

**LOCALISATION DES SECTEURS SOUMIS À DES OPERATIONS D'ENSEMBLE SUR TERRAINS NUS A BATIR**



**OAP N°1 – Zone UBa – Secteur « Le Moulin de la Jalousie » :****LOCALISATION DU SITE****DESCRIPTION DU SITE**

Le site d'une surface d'environ 0,69 hectares est situé au nord-est du centre-ville. Il est entouré principalement par de l'habitat individuel type pavillonnaire avec à l'ouest une maison de retraite (la joie de vivre) et à proximité l'école primaire Tabarly.

La zone est desservie par deux voies :

- Le chemin de la Gironde à l'Ouest ;
- La Rue des Fréquences à l'Est

**SUR LE RÈGLEMENT GRAPHIQUE** : Secteur UBa ;

**SURFACE TOTALE DU SITE** : 0,69 ha ;

**DENSITÉ** : 20 logements par hectare sur l'ensemble de l'opération ;

**MODALITÉS OPÉRATOIRES** : Une ou deux opérations.

**PRINCIPES D'AMENAGEMENT****PRINCIPES GÉNÉRAUX :**

L'objectif est de créer une zone d'habitat à proximité du centre-ville. Ce secteur d'aménagement devra également permettre d'affirmer une continuité urbaine avec la zone alentour.

Les formes urbaines seront de deux types avec au sud de la voirie de déserte des lots individuels et au nord de la voirie un espace pour la création de logement collectif.

Le secteur de la marinière devra se fondre dans l'harmonie paysagère existante aux abords du secteur d'aménagement. L'orientation d'aménagement et de programmation définit des traitements pour les espaces communs comme pour les différents types de limites séparatives : les limites entre lots ainsi que les limites avec les lots existants.

**VOIRIE, LIAISONS DOUCES ET STATIONNEMENT :**

Le réseau viaire consiste à aménager une voie de déserte traversant raccordant la rue de la Fréquence à l'est avec le chemin de la Gironde à l'ouest du secteur d'aménagement. Cette voie sera bordée au sud de celle-ci par un cheminement piéton.

Le nouveau carrefour avec la rue de la Fréquence sera aménagé de manière sécuritaire.

Les aires de stationnement ne pourront pas être entièrement imperméabilisées.

**FORMES URBAINES ET ENJEUX ARCHITECTURAUX :**

Les constructions d'immeubles seront conçues en fonction du caractère du site, de façon à s'insérer dans la structure existante, et à pouvoir s'harmoniser avec leur environnement architectural et paysager, en conformité avec le PLU de la commune.

Les implantations du bâti se feront de préférence parallèlement à la voirie existante tout en recherchant une orientation limitant le vis-à-vis avec les habitats des alentours.

Les logements collectifs ne pourront excéder le R+1 avec des combles aménageables.

Des contributions financières telles qu'une taxe d'aménagement majorée ou un projet urbain partenarial (PUP) pourront être mises en place.

**INSERTION PAYSAGÈRE :**

Un espace vert structurant devra être prévu par l'aménageur et sera enherbé et planté.

Suite à l'application de la séquence ERC, si des mesures de compensation sont à prévoir, alors l'aménageur pourra se référer aux zones Nb du règlement.

**MIXITÉ SOCIALE ET FONCTIONNELLE :**

Le site accueillera une densité de 20 logements par hectare. Le projet doit favoriser une mixité sociale et générationnelle en effet il devra comprendre 30% de logements locatifs sociaux.

**RÉSEAUX DIVERS :**

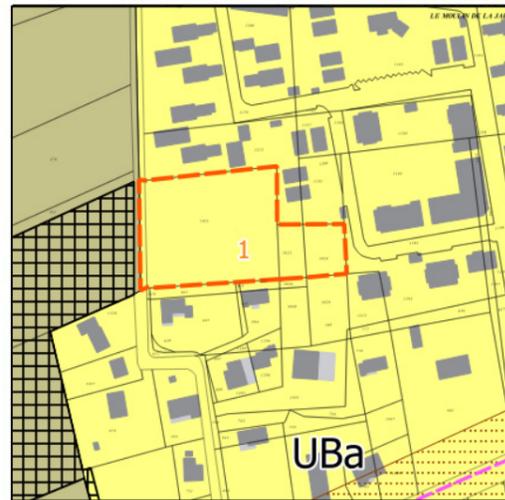
Concernant les réseaux, le site est desservi par :

- Assainissement : assainissement collectif ;
- Adduction d'Eau Potable : raccordement au réseau existant. Maillage possible du réseau entre le chemin de la Gironde et la rue de la Fréquence ;
- Eaux Pluviales : Raccordement au réseau collectif. Possibilité de créer une zone de stockage au sud du secteur d'aménagement avant le rejet des eaux dans le réseau public ;
- Électricité : Le réseau existant permet l'alimentation du projet ;
- Défense incendie : Une borne incendie est située à moins de 200 m (avec le point le plus éloigné) du secteur d'aménagement sur le chemin de la Gironde.

**PHOTOS :**

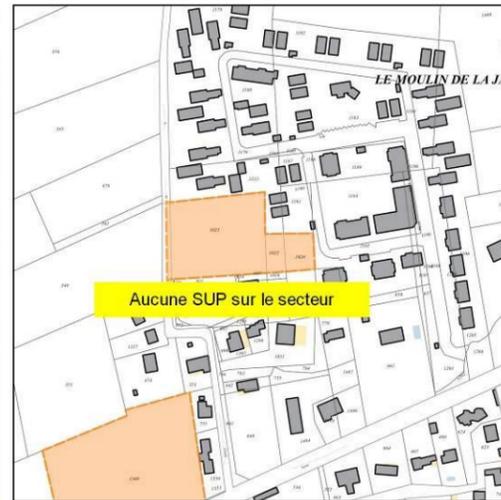


Point sur le zonage



- Zone UBa
- Emplacement réservé
- Espace soumis à une Orientation d'Aménagement et de Programmation
- Chemin de randonnée à préserver selon les dispositions de l'article L151-38 du code de l'urbanisme

Point sur les servitudes d'utilité publique

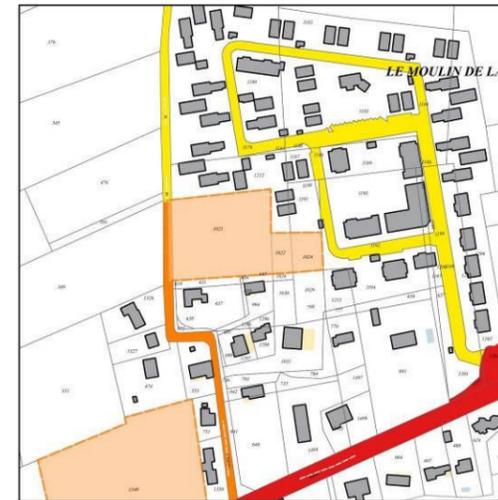


Point sur les réseaux



- Borne incendie
- Réseau d'eau potable
- Réseau d'assainissement
- Périmètre OAP

Point sur le réseau viaire



- Périmètre OAP
- Voie principale Départementale (ou structurante)
- Voie secondaire (ou transit)
- Voie tertiaire (ou de desserte locale)

Orthophoto



- Espace soumis à une Orientation d'Aménagement et de Programmation

**ENJEUX EN MATIÈRE DE DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

Réseaux	État
Électrique	Raccordable par la Rue Alain Colas et la Rue des Fréquences
Eau potable	Raccordable par le Chemin de la Gironde, la Rue Alin Colas et la Rue des Fréquences.
Assainissement eaux usées	Raccordable par le Chemin de la Gironde et la Rue des Fréquences
Assainissement eaux pluviales	Raccordable par le Chemin de la Gironde et la Rue des Fréquences
Défense incendie	Pas de poteau à proximité immédiate

Point sur le réseau électrique



- Périmètre OAP
- Réseau souterrain HTA
- Réseau aérien HTA
- Réseau souterrain BT
- Réseau aérien BT

Les principes d'aménagements sont donnés à titre indicatif sur le schéma suivant. Tout projet devra être compatible avec les éléments de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation. L'opération vise à respecter une densité de 17 logements par hectare.

## PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT



### Légende

- Périmètre de l'OAP
- Voirie interne structurante
- Logements individuels
- Logements collectifs et/ou intermédiaires
- Espace vert structurant
- ↔ Liaison douce

**OAP N°2 – Zone UBa – Secteur « Pillore » :**LOCALISATION DU SITEDESCRIPTION DU SITE

Le site représente une surface plane de 0,91ha. Au sud de la zone se trouve un ancien garage automobile, à proximité à l'ouest se trouve le collège Léo Ferré et à l'est une zone commerciale.

La zone est desservie par deux voies :

- Le chemin de la Marnière à l'est ;
- L'avenue du Languedoc au sud ;

**CLASSEMENT SUR LE RÈGLEMENT GRAPHIQUE :** Secteur UBa

**SURFACE TOTALE DU SITE :** 0,91 ha

**NOMBRE DE LOTS :** 11 lots dont 1 macro lot

**MODALITÉS OPÉRATOIRES :** Une seule opération d'aménagement d'ensemble.

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT**PRINCIPES GÉNÉRAUX :**

L'objectif est de créer une zone d'habitat mixte à proximité du centre-ville et d'affirmer une continuité urbaine avec la zone urbaine alentour.

Les formes urbaines seront différentes selon leur emplacement. Afin de renforcer la densité urbaine le long du chemin de la marnière, les lots situés à proximité directe du chemin seront de taille inférieure aux lots situés à l'arrière du secteur d'aménagement.

Le secteur de la Marnière/Pillore devra se fondre dans l'harmonie paysagère existante aux abords du secteur d'aménagement. L'orientation d'aménagement et de programmation définit des traitements pour les espaces communs comme pour les différents types de limites séparatives : les limites entre lots, la limite avec le chemin de la Marnière ainsi que les limites avec les lots existants.

**VOIRIE, LIAISONS DOUCES ET STATIONNEMENT :**

Le réseau viaire consiste à aménager une voie de déserte interne en « U ». Cette voirie structurante fonctionnera selon le principe de rencontre et les accès entrant et sortant s'effectueront depuis le chemin de la Marnière à l'est du secteur d'aménagement. Cette voie sera bordée sur un seul côté par des espaces vert plantés.

Cette voirie formera un « U » à l'intérieur du secteur d'aménagement afin de desservir les lots situés à l'arrière du site.

Un cheminement piéton sera créé au nord-ouest de secteur afin de connecter le nouveau quartier au quartier du Pillore et permettra de créer une nouvelle connexion douce pour le Collège Léo Ferré situé à proximité.

Un deuxième cheminement piéton sera réalisé au sud du secteur d'aménagement afin de le relier directement à l'avenue du Languedoc et aux différents commerces situés sur cette avenue.

**FORMES URBAINES ET ENJEUX ARCHITECTURAUX :**

Les constructions d'immeubles seront conçues en fonction du caractère du site, de façon à s'insérer dans la structure existante, et à pouvoir s'harmoniser avec leur environnement architectural et paysager, en conformité avec le PLU de la commune.

Les implantations du bâti se feront de préférence parallèlement à la voirie existante tout en recherchant une orientation bioclimatique.

**INSERTION PAYSAGÈRE :**

Le cheminement piéton au sud, sera aménagé avec des espaces vert qui seront plantés et enherbés. Ces espaces verts permettront une transition douce du lotissement vers l'avenue du Languedoc et ses zones commerciales et de loisirs.

Enfin, suite à l'application de la séquence ERC, si des mesures de compensation sont à prévoir, alors l'aménageur pourra se référer aux zones Nb du règlement.

**MIXITÉ SOCIALE ET FONCTIONNELLE :**

Le site accueillera 11 lots dont un macro lot dédié au logement locatif social. Le projet doit favoriser une mixité sociale et générationnelle, en effet 50% des logements devront être des logements sociaux à l'échelle de l'opération.

**RÉSEAUX DIVERS :**

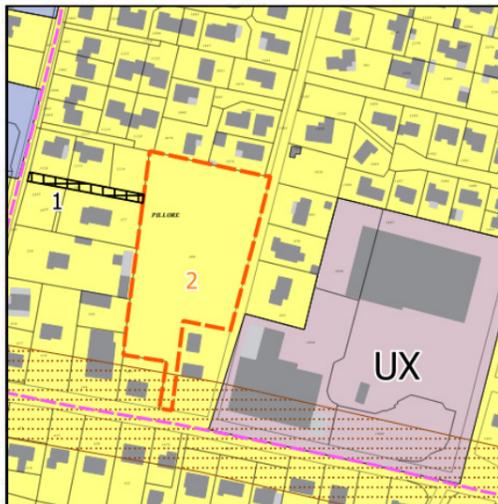
Concernant les réseaux, le site est desservi par :

- Assainissement : assainissement collectif ;
- Adduction d'Eau Potable : Le réseau d'eau potable est en capacité suffisante
- Eaux Pluviales : Raccordement au réseau collectif. Possibilité de créer une zone de stockage au sud du secteur d'aménagement avant le rejet des eaux dans le réseau public ;
- Électricité : Le réseau permet l'alimentation du projet
- Défense incendie : Une borne incendie est située à moins de 200 m (avec le point le plus éloigné) du secteur d'aménagement sur l'avenue du Languedoc.

**PHOTOS :**

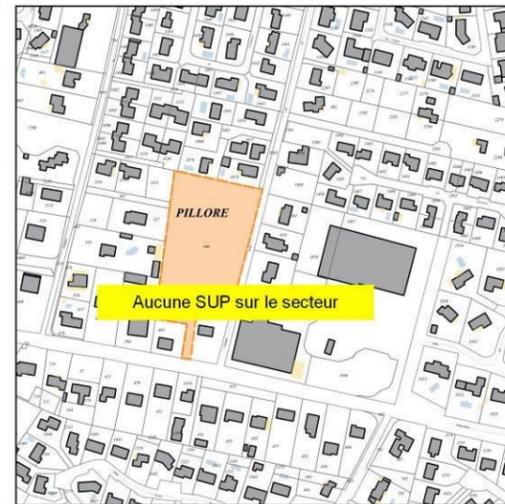


Point sur le zonage



- Zone UBa
- Emplacement réservé
- Espace soumis à une Orientation d'Aménagement et de Programmation
- Chemin de randonnée à préserver selon les dispositions de l'article L151-38 du code de l'urbanisme

Point sur les servitudes d'utilité publique



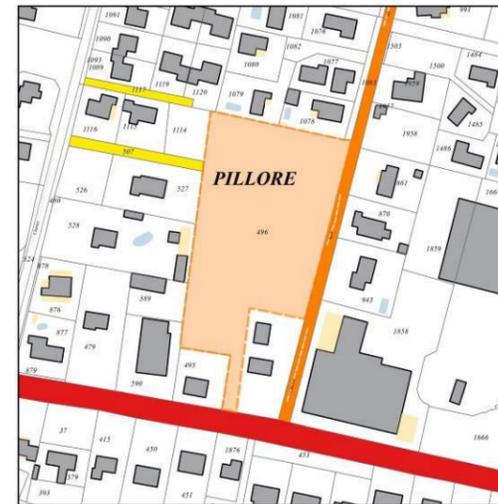
Aucune SUP sur le secteur

Point sur les réseaux



- Borne incendie
- Réseau d'eau potable
- Réseau d'assainissement
- Périmètre OAP

Point sur le réseau viare



- Périmètre OAP
- Voie principale Départementale (ou structurante)
- Voie secondaire (ou transit)
- Voie tertiaire (ou de desserte locale)

Orthophoto



- Espace soumis à une Orientation d'Aménagement et de Programmation

**ENJEUX EN MATIÈRE DE DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

Réseaux	État
Électrique	Raccordable par l'Avenue du Languedoc, le Chemin de la Marnière et Chemin de Pilloire
Eau potable	Raccordable par l'Avenue du Languedoc et le Chemin de la Marnière
Assainissement eaux usées	Raccordable par l'Avenue du Languedoc et le Chemin de la Marnière
Assainissement eaux pluviales	Raccordable par l'Avenue du Languedoc et le Chemin de la Marnière
Défense incendie	Pas de poteau à proximité immédiate

Point sur le réseau électrique



- Périmètre OAP
- Réseau souterrain HTA
- Réseau aérien HTA
- Réseau souterrain BT
- Réseau aérien BT

Les principes d'aménagements sont donnés à titre indicatif sur le schéma suivant. Tout projet devra être compatible avec les éléments de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation.

## PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT



### Légende

- Périmètre de l'OAP
- Voirie interne structurante
- Logements individuels
- Logements collectifs
- Espace vert structurant
- ↔ Liaison douce

**OAP N°3 – Zone UBa – Secteur « Pigeonnier de Delhon » :****LOCALISATION DU SITE****DESCRIPTION DU SITE**

Le site d'une surface d'environ 1,2 hectares est situé à l'ouest du centre-ville. Il est bordé par de l'habitat individuel type pavillonnaire avec au sud le ruisseau du Gaillard. Sa desserte est assurée via la Route de Saiguède et la rue Sainte Catherine, par une aire de retournement comprenant du stationnement.

Le site présente une pente douce du nord vers le sud au niveau du ruisseau du Gaillard.

À noter que toute la frange le long du ruisseau est située en zone inondable et non constructible.

**CLASSEMENT SUR LE RÈGLEMENT GRAPHIQUE :** Secteur UBa ;

**SURFACE TOTALE DU SITE :** 1,2 ha ;

**NOMBRE DE LOTS :** 14 lots dont 1 macro lot ;

**MODALITÉS OPÉRATOIRES :** Une seule opération d'aménagement d'ensemble.

**PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT****PRINCIPES GÉNÉRAUX :**

L'objectif est de créer une zone d'habitat mixte à proximité du centre-ville et d'affirmer une continuité urbaine avec la zone urbaine alentour tout en préservant les abords du ruisseau de du Gaillard.

L'orientation d'aménagement et de programmation définit des traitements pour les espaces communs comme pour les différents types de limites séparatives : les limites entre lots ainsi que les limites avec les lots existants.

**VOIRIE, LIAISONS DOUCES ET STATIONNEMENT :**

Le réseau viaire consiste à aménager une voie de déserte interne suivant l'axe est-ouest. Cette voie raccordera la Rue Saint Catherine et la Route de Saiguède.

La voie de déserte sera bordée de chaque côté par un trottoir afin de permettre un cheminement piéton le long de la voirie.

Un cheminement piéton sera réalisé à partir de cette voie de déserte et reliera le lotissement adjacent situé au sud du secteur d'aménagement. Ce cheminement enjambera le ruisseau du Gaillard.

Les aires de stationnements ne pourront pas être entièrement stabilisées.

**FORMES URBAINES ET ENJEUX ARCHITECTURAUX :**

Les constructions d'immeubles seront conçues en fonction du caractère du site, de façon à s'insérer dans la structure existante, et à pouvoir s'harmoniser avec leur environnement architectural et paysager, en conformité avec le PLU de la commune.

Les constructions seront intégrées à l'environnement existant par le biais d'aménagement paysager. Elles devront également être implantées parallèlement à la voirie tout en recherchant une orientation bioclimatique

À noter que la zone située en zone inondable est une zone non constructible. Les constructions devront être implantées en fonction de cette zone.

Des contributions financières telles qu'une taxe d'aménagement majorée ou un projet urbain partenarial (PUP) pourront être mises en place.

Les constructions devront être en outre conformes aux dispositions du règlement local d'urbanisme.

**INSERTION PAYSAGÈRE :**

Une zone d'espace vert sera créée au sud-est du secteur d'aménagement, le long du ruisseau du Gaillard. Cet espace permettra également la création d'une zone de rétention des eaux pluviales du secteur d'aménagement. Cette espace paysager pourra être planté afin de renforcer la zone naturelle présente le long du ruisseau.

La zone ripisylve, le long du ruisseau du Gaillard devra être conservé et préservé (classé en élément du paysage à préserver). L'objectif étant de garder une limite naturelle entre le ruisseau et les lots adjacents.

Enfin, suite à l'application de la séquence ERC, si des mesures de compensation sont à prévoir, alors l'aménageur pourra se référer aux zones Nb du règlement.

**MIXITÉ SOCIALE ET FONCTIONNELLE :**

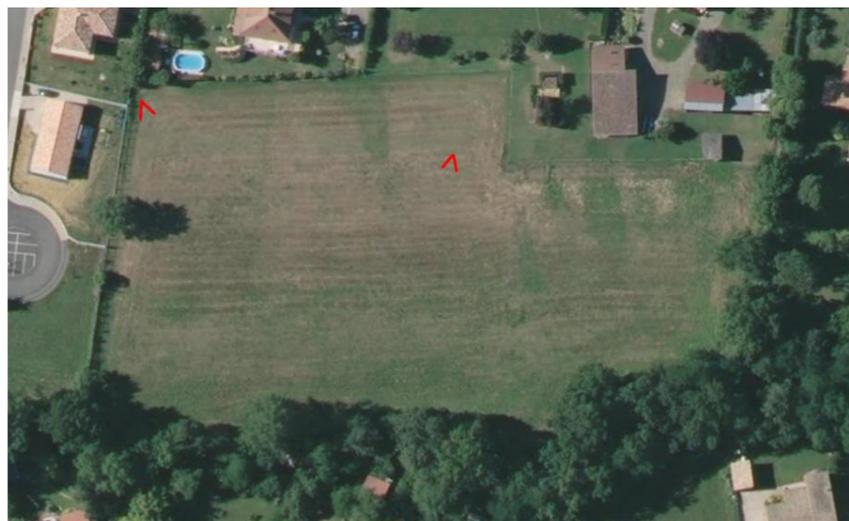
Le site accueillera 14 lots dont 1 macro lot dédié au logement locatif social. Le projet doit favoriser une mixité sociale et générationnelle, en effet 50% minimum des logements créés à l'échelle de l'opération devront être des logements sociaux.

**RÉSEAUX DIVERS :**

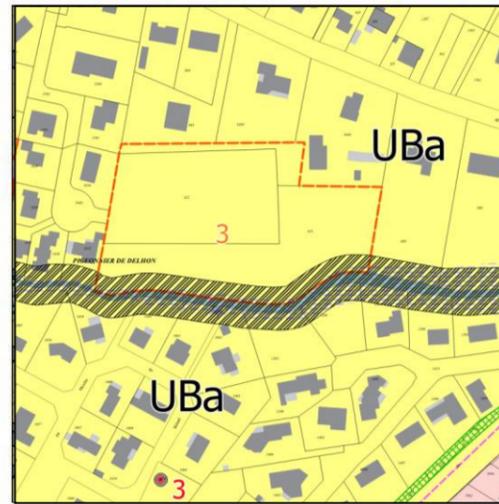
Concernant les réseaux, le site est desservi par :

- Assainissement : assainissement collectif via le réseau existant rue Sainte Catherine (rue privée) et la route de Saiguède ;
- Adduction d'Eau Potable : Réseau publics existant via le réseau rue Sainte Catherine (renforcement du réseau existant à prévoir) et la route de Saiguède ;
- Eaux Pluviales : Raccordement au réseau collectif par la route de Saiguède. Possibilité de créer une zone de stockage au sud-est du secteur d'aménagement avant le rejet des eaux dans le ruisseau du Gaillard ;
- Électricité : Le réseau existant rue Sainte Catherine et route de Saiguède permet l'alimentation du projet ;
- Défense incendie : Une borne incendie est située rue Sainte Catherine. Néanmoins, une borne incendie devra être réalisée sur le secteur d'aménagement pour desservir tous les futurs lots.

**PHOTOS :**

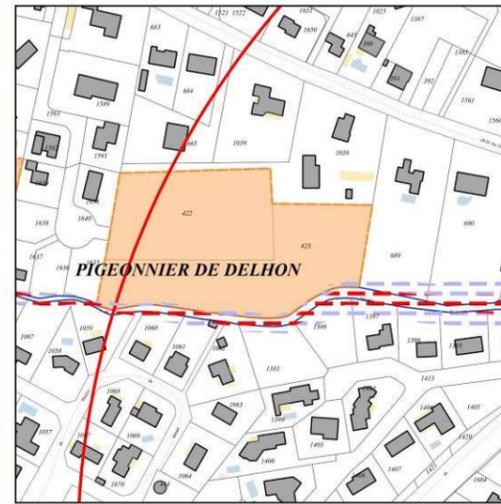


Point sur le zonage



- Zone UBa
- Espace à préserver selon les dispositions de l'article L151-23 al.2 du code de l'urbanisme
- Espace soumis à une Orientation d'Aménagement et de Programmation
- Espace soumis au risque d'inondation selon les dispositions du Plan de Prévention du Risque d'Inondation Prescrit

Point sur les servitudes d'utilité publique



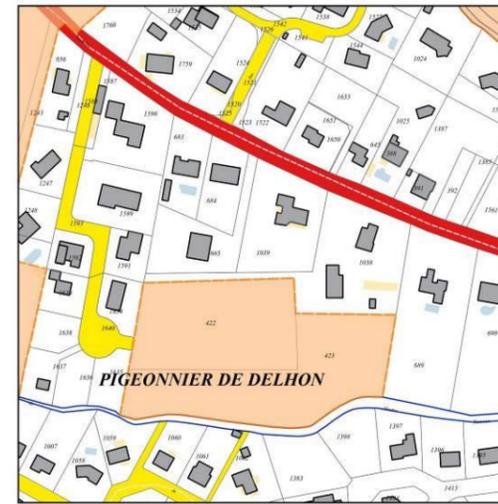
- Périmètre OAP
- Périmètre de protection de 500 m autour des Monuments historiques
- Espace soumis au risque d'inondation selon les dispositions du Plan de Prévention du Risque d'Inondation Prescrit
- Aléa faible
- Aléa moyen
- Aléa fort

Point sur les réseaux



- Borne incendie
- Réseau d'eau potable
- Réseau d'assainissement
- Périmètre OAP

Point sur le réseau viaire



- Périmètre OAP
- Voie principale Départementale (ou structurante)
- Voie tertiaire (ou de desserte locale)

Orthophoto

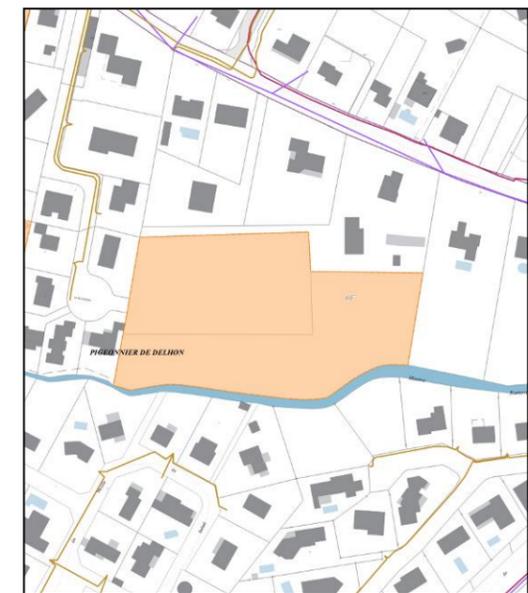


- Espace soumis à une Orientation d'Aménagement et de Programmation

**ENJEUX EN MATIÈRE DE DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

Réseaux	État
Électrique	Raccordable par la Route de Saiguède, la Rue Sainte Catherine, l'allée du Moulin de Bélard et l'allée du Pigeonnier de Delhom
Eau potable	Raccordable par la Route de Saiguède, l'allée du Moulin de Bélard et l'allée du Pigeonnier de Delhom
Assainissement eaux usées	Raccordable par la Route de Saiguède, l'allée du Moulin de Bélard et l'allée du Pigeonnier de Delhom
Assainissement eaux pluviales	Raccordable par la Route de Saiguède, l'allée du Moulin de Bélard et l'allée du Pigeonnier de Delhom
Défense incendie	Le poteau se trouve sur l'allée du Pigeonnier de Delhom au sud-est de l'OAP

Point sur le réseau électrique



- Périmètre OAP
- Réseau souterrain HTA
- Réseau aérien HTA
- Réseau souterrain BT
- Réseau aérien BT

Les principes d'aménagements sont donnés à titre indicatif sur le schéma suivant. Tout projet devra être compatible avec les éléments de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation.

## PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT



### Légende

- Périmètre de l'OAP
- Voirie interne structurante
- Logements
- Espace vert structurant
- Liaison douce
- Zone de réserve pour la réalisation d'un bassin de rétention
- Élément du paysage à préserver

**OAP N°4 – Zone UBb– Secteur « Guiraoudeou » :****LOCALISATION DU SITE****DESCRIPTION DU SITE**

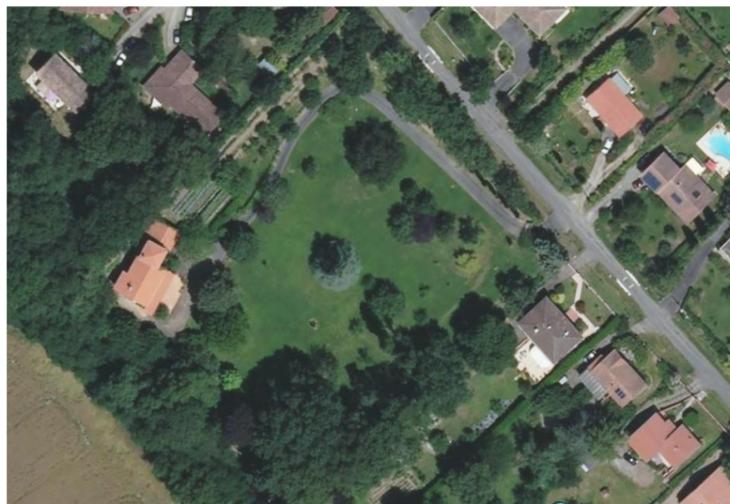
Le site d'une surface d'environ 0.5 ha est situé à l'ouest du centre-ville dans le lieu-dit « le Guiraoudeou ». Il est bordé par de l'habitat individuel type pavillonnaire avec au sud le ruisseau du Guiraoudeou. Sa desserte est assurée par le chemin de Guiraoudeou.

**CLASSEMENT SUR LE RÈGLEMENT GRAPHIQUE :** Secteur UBb ;

**SURFACE TOTALE DU SITE :** 0,5 ha ;

**NOMBRE DE LOTS :** 6 lots ;

**MODALITÉS OPÉRATOIRES :** Une seule opération d'aménagement d'ensemble.



PLAN LOCAL D'URBANISME

**PRINCIPES D'AMENAGEMENT****PRINCIPES GÉNÉRAUX :**

L'objectif est de créer une zone d'habitat à proximité du centre-ville tout en affirmant une continuité urbaine avec la zone urbaine alentour. Cette opération d'aménagement ne pourra pas dépasser les 6 logements (un logement par lot)

Les formes urbaines seront homogènes sur l'ensemble du secteur d'aménagement et réparties de manière perpendiculaire au chemin de Guiraoudeou.

L'orientation d'aménagement et de programmation définit des traitements pour les espaces communs comme pour les différents types de limites séparatives : les limites entre lots ainsi que les limites avec les lots existants.

Le secteur est placé en limite nord de la zone inondable générée par le ruisseau de Guiraoudeou.

L'aménagement de cette OAP pourrait être subordonné à la réalisation de travaux de renforcement du réseau d'alimentation en eau potable. À cet effet, des contributions financières telles qu'une taxe d'aménagement majorée ou un projet urbain partenarial (PUP) pourront être mises en place.

**VOIRIE, LIAISONS DOUCES ET STATIONNEMENT :**

Le réseau viaire consiste à réaliser une voie de déserte principales à l'intérieur du secteur à aménager. Cette voie sera raccordée de part et d'autre du secteur d'aménagement au chemin de Guiraoudeou.

Un accès à la parcelle situé à l'arrière du secteur d'aménagement sera réalisé sur le côté ouest de la parcelle.

La voie de déserte interne sera bordée sur le côté nord par un cheminement piéton afin de permettre la circulation des riverains en toute sécurité à l'intérieur du secteur d'aménagement.

Les aires de stationnement ne pourront pas être entièrement imperméabilisées.

**FORMES URBAINES ET ENJEUX ARCHITECTURAUX :**

Les constructions seront conçues en fonction du caractère du site, de façon à s'insérer dans la structure existante, et à pouvoir s'harmoniser avec leur environnement architectural et paysager, en conformité avec le PLU de la commune.

Les constructions seront implantées parallèlement à la voirie existante tout en recherchant la meilleure orientation bioclimatique. L'implantation devra en outre être conforme aux dispositions du règlement local d'urbanisme.

La superficie des lots situés sera comprise entre 600 et 700 m<sup>2</sup> afin de respecter la densité des espaces bâtis environnant et de permettre la mise en place d'espaces communs.

Des contributions financières telles qu'une taxe d'aménagement majorée ou un projet urbain partenarial (PUP) pourront être mises en place.

**INSERTION PAYSAGÈRE :**

Les abords du secteur d'aménagement et du ruisseau seront préservés. Les espaces vert présent le long du chemin de Guiraoudeou seront conservés et renforcés.

Un espace tampon pourra être réalisé dans les espaces vert générés par le projet pouvant servir à la rétention des eaux.

Enfin, suite à l'application de la séquence ERC, si des mesures de compensation sont à prévoir, alors l'aménageur pourra se référer aux zones Nb du règlement.

#### MIXITÉ SOCIALE ET FONCTIONNELLE :

Le site comportera 6 lots, destinés à accueillir 6 logements individuels.

#### RÉSEAUX DIVERS :

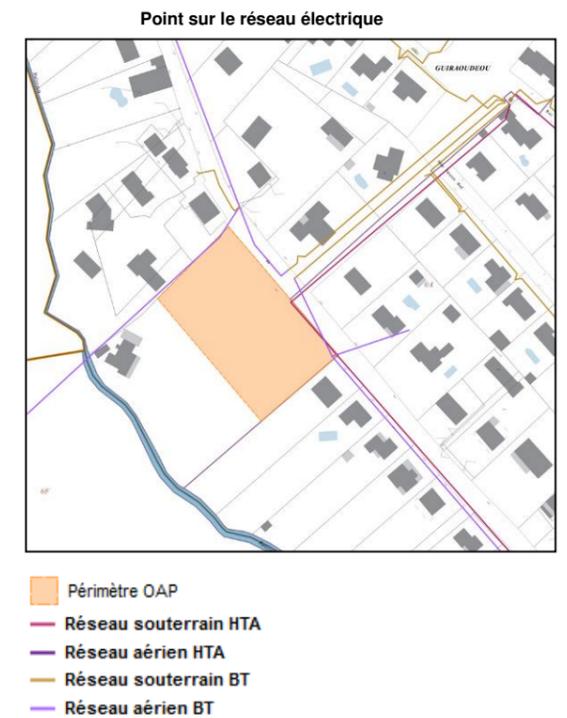
Concernant les réseaux, le site est desservi par :

- Assainissement : assainissement collectif ;
- Adduction d'Eau Potable : Réseau publics existant de faible capacité ;
- Eaux Pluviales : Raccordement au réseau collectif ;
- Électricité : Le réseau permet l'alimentation du projet ;
- Défense incendie : Une borne incendie est à créer à proximité du secteur à aménager afin d'assurer la protection incendie de l'ensemble de l'opération.



**ENJEUX EN MATIÈRE DE DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

Réseaux	État
Électrique	Raccordable par le Chemin du Guiraoudeou
Eau potable	Raccordable par le Chemin du Guiraoudeou
Assainissement eaux usées	Raccordable par le Chemin du Guiraoudeou
Assainissement eaux pluviales	Raccordable par le Chemin du Guiraoudeou
Défense incendie	Pas de poteau à proximité immédiate



Les principes d'aménagements sont donnés à titre indicatif sur le schéma suivant. Tout projet devra être compatible avec les éléments de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation.

### PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT



**Légende**

- Périmètre de l'OAP
- Voirie interne structurante
- Logements individuels
- Espace vert structurant
- Espaces boisés de type haie d'arbres
- Liaison douce

**OAP N°5 – Zone 1AU – Secteur « PLANSELVE » :****LOCALISATION DU SITE****DESCRIPTION DU SITE**

Le site d'une surface d'environ 1,6 hectare est situé à l'est du centre-ville. Il est entouré par de l'habitat individuel type pavillonnaire et collectif avec au nord le ruisseau de l'Ayguebelle. On trouve au sud du site le collège Léo Ferré. La zone est desservie par deux voies :

- La rue de Panselve au sud ;
- La rue de Neouvielle à l'est ;

**CLASSEMENT SUR LE RÈGLEMENT GRAPHIQUE :** Secteur 1AU ;

**SURFACE TOTALE DU SITE :** 1,6 ha ;

**DENSITÉ :** 17 logements par hectare à l'échelle de l'opération ;

**MODALITÉS OPÉRATOIRES :** Une seule opération d'aménagement d'ensemble.

**PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT****PRINCIPES GÉNÉRAUX :**

L'objectif est de créer une zone d'habitat mixte à proximité du centre-ville et d'affirmer une continuité urbaine avec la zone urbaine alentour tout en préservant les abords du ruisseau de l'Ayguebelle.

Les formes urbaines seront différentes selon leur emplacement. Au sud et à l'est, les lots pourront être plus petits pour assurer une continuité avec les parcelles des lotissements adjacents et assurer une continuité au niveau de la densité urbaines de la zone. Les lots situés au nord seront d'une densité plus faible afin d'assurer une liaison avec les espaces agricoles et le cours d'eau du ruisseau d'Ayguebelle situé au nord du secteur d'aménagement.

Le sud-est du secteur d'aménagement est situé à l'intérieur d'un périmètre de protection des monuments historiques.

L'orientation d'aménagement et de programmation définit des traitements pour les espaces communs comme pour les différents types de limites séparatives : les limites entre lots ainsi que les limites avec les lots existants.

**VOIRIE, LIAISONS DOUCES ET STATIONNEMENT :**

Le réseau viaire consiste à aménager une voie de déserte interne principale suivant l'axe nord sud et raccordant la rue de Panselve avec la rue de Neouvielle. Une voie secondaire pourra être créée afin de desservir le reste du secteur d'aménagement.

La voie principale sera bordée par un trottoir sur un seul côté afin de permettre un cheminement piéton le long de la voirie.

**FORMES URBAINES ET ENJEUX ARCHITECTURAUX :**

Les constructions d'immeubles seront conçues en fonction du caractère du site et notamment de la pente, de façon à s'insérer dans la structure existante, et à pouvoir s'harmoniser avec leur environnement architectural et paysager, en conformité avec le PLU de la commune.

Les logements collectifs ne pourront pas excéder le niveau R+1 avec des combles aménageables.

Des contributions financières telles qu'une taxe d'aménagement majorée ou un projet urbain partenarial (PUP) pourront être mises en place.

**INSERTION PAYSAGÈRE :**

Des espaces verts structurants seront mis en place en limite Nord, Est et Ouest du secteur d'aménagement afin de créer des espaces tampon notamment entre la zone naturelle et la zone urbaine. Aussi un espace vert plus large sera à créer au Nord-Est du secteur d'aménagement pour laisser un espace de respiration et de transition mais aussi permettre l'implantation d'un bassin de rétention.

Enfin, suite à l'application de la séquence ERC, si des mesures de compensation sont à prévoir, alors l'aménageur pourra se référer aux zones Nb du règlement.

**MIXITÉ SOCIALE ET FONCTIONNELLE :**

Le site accueillera une densité de 17 logements par hectare. Le projet doit favoriser une mixité sociale et générationnelle, en effet 35% des logements créés à l'échelle de l'opération devront être des logements locatifs sociaux.

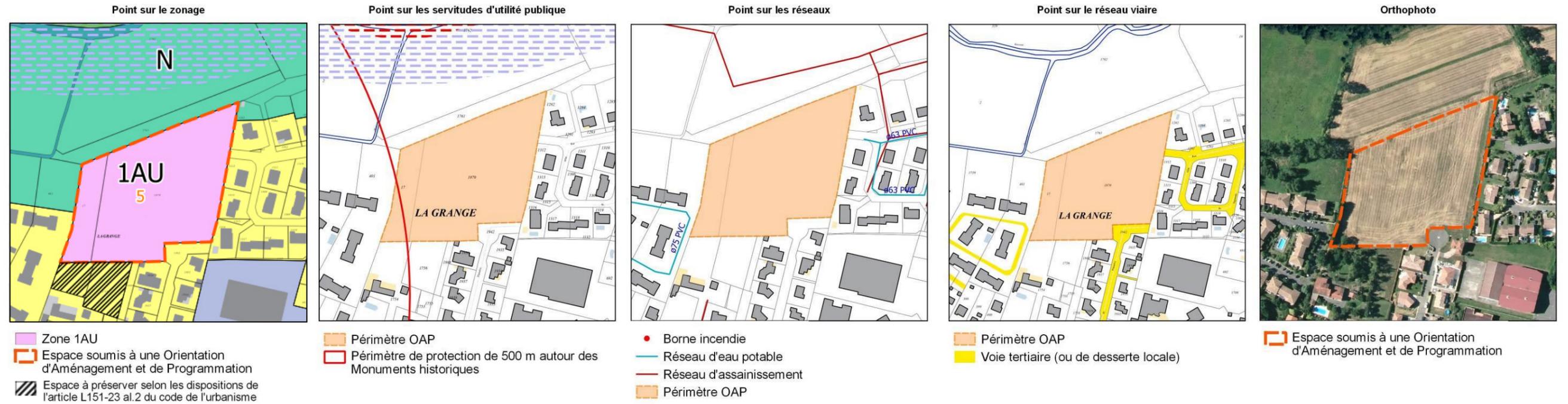
**RÉSEAUX DIVERS :**

Concernant les réseaux, le site est desservi par :

- Assainissement : assainissement collectif ;
- Adduction d'Eau Potable : Réseau publics existant (renforcement du réseau existant à prévoir) ;
- Eaux Pluviales : Raccordement au réseau collectif. Possibilité de créer une zone de stockage au nord du secteur d'aménagement avant le rejet des eaux dans le ruisseau d'Ayguebelle ;
- Électricité : Le réseau permet l'alimentation du projet
- Défense incendie : Une borne incendie est située à moins de 200 m (avec le point le plus éloigné) du secteur d'aménagement sur l'avenue du Languedoc.

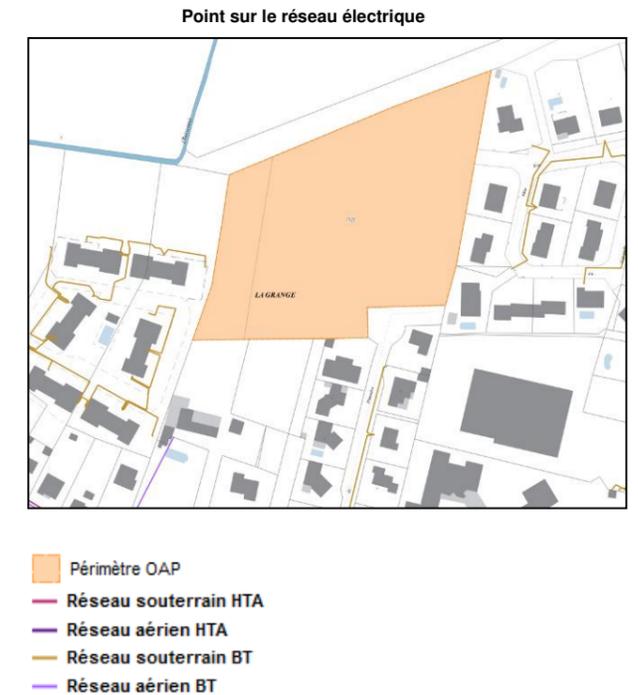
**PHOTOS :**





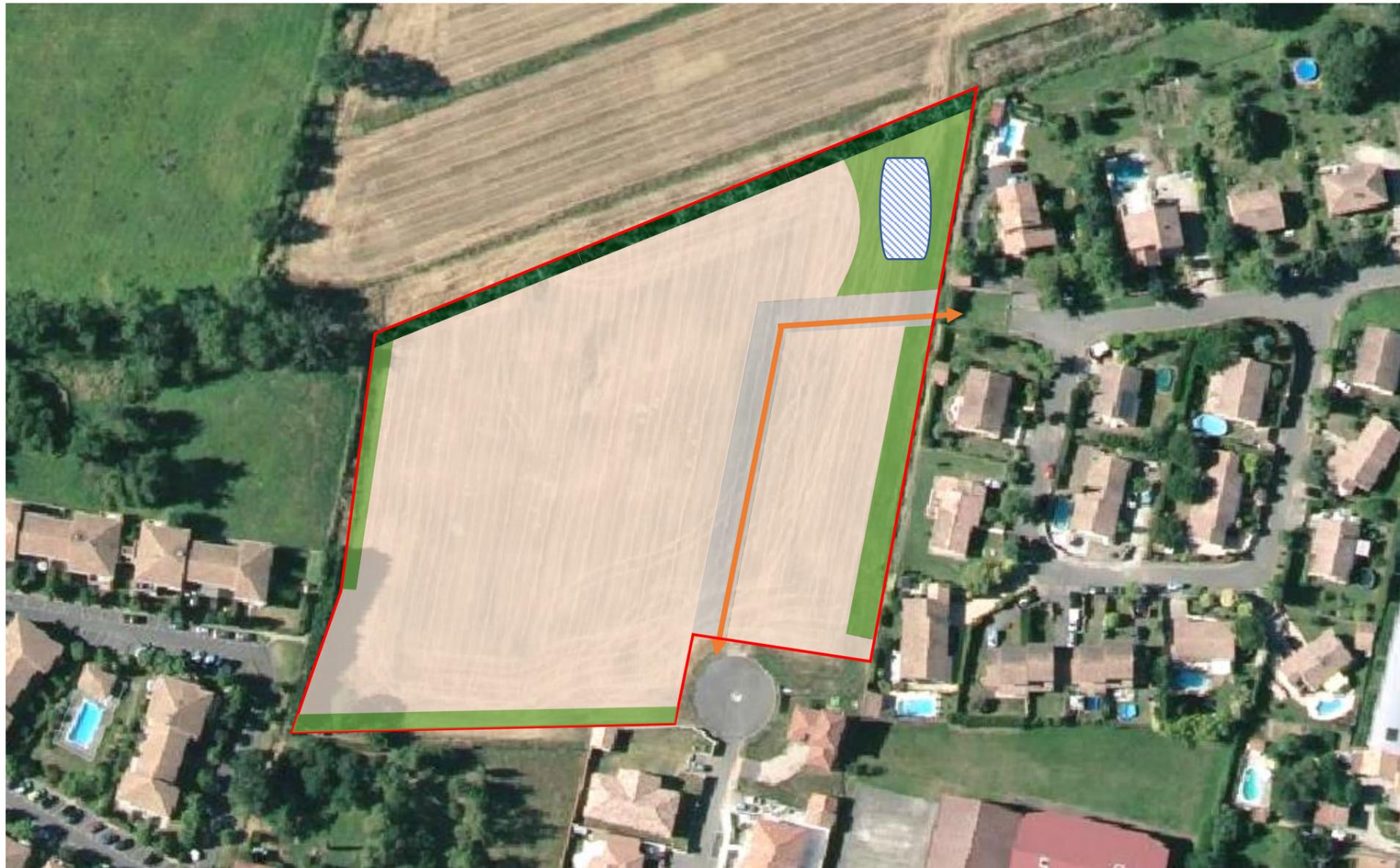
**ENJEUX EN MATIÈRE DE DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

Réseaux	État
Électrique	Raccordable par la rue Planselve et l'Avenue du Languedoc et l'allée du Vignemale
Eau potable	Raccordable par la rue Planselve et l'Avenue du Languedoc et l'allée du Vignemale
Assainissement eaux usées	Raccordable par l'allée du Vignemale et l'avenue du Languedoc
Assainissement eaux pluviales	Raccordable rue du Neouvielle et l'avenue du Languedoc
Défense incendie	Pas de poteau à proximité immédiate



Les principes d'aménagements sont donnés à titre indicatif sur le schéma suivant. Tout projet devra être compatible avec les éléments de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation. L'opération vise à accueillir 17 logements par hectare à l'échelle de l'opération.

## PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT



### Légende

- Périmètre de l'OAP
- Voirie interne structurante
- Logements
- Espace vert structurant
- Liaison douce
- Zone de réserve pour la réalisation d'un bassin de rétention
- Espaces tampon boisés de type haie d'arbres

**OAP N°6 – Zone 1AU – Secteur « La Caboussé » :****LOCALISATION DU SITE****DESCRIPTION DU SITE**

Le site d'une surface d'environ 13,72 hectares est situé au sud du centre-ville. Il est entouré par de l'habitat individuel type pavillonnaire et collectif.

Le site est traversé par la route de Saint-Clar et localisé au sud de l'école maternelle « Le Petit Prince ».

La zone est desservie par cinq voies :

- La route de Saint-Clar
- La Route du Caboussé
- La rue Pierre Lartigue
- La rue du 19 mars 1962
- Le Chemin des Nauzes

**CLASSEMENT SUR LE RÈGLEMENT GRAPHIQUE :** Secteur 1AU ;

**SURFACE TOTALE DU SITE :** 13,72 ha ;

**DENSITÉ :** 25 logements par hectare à l'échelle de l'opération ;

**MODALITÉS OPÉRATOIRES :** plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble.

**PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT****PRINCIPES GÉNÉRAUX :**

L'objectif est de créer une zone d'habitat mixte à proximité du centre-ville et d'affirmer une continuité urbaine avec la zone urbaine alentour avec une densité moyenne de 22 logements par hectare sur l'ensemble de l'opération, avec néanmoins une densité supérieure sur la partie Nord (entre rue du 19 mars 1962 et route de saint-clar).

Les formes urbaines seront différentes selon leur emplacement. Au nord dans le premier secteur d'aménagement, les lots pourront accueillir à la fois du logement collectif et individuel. Le logement collectif se fera sur la partie Nord-Ouest afin de garder une harmonisation du bâti avec l'existant mais aussi assurer une continuité au niveau de la densité urbaine de la zone. Les lots situés au Nord-Est et autour de l'espace vert structurant pourront accueillir des logements individuels

Le secteur deux comme le secteur un pourra accueillir des logements collectifs au Nord toujours dans un souci d'harmonisation du bâti, ainsi que des logements individuels dans le reste du secteur.

Le troisième secteur pourra accueillir des logements individuels.

Les secteurs deux et trois pourront être aménagés en parallèle

Il convient de prévoir un ou plusieurs espaces destinés à la rétention des eaux pluviales en fonction des caractéristiques physiques du secteur.

**VOIRIE, LIAISONS DOUCES ET STATIONNEMENT :**

Le réseau viaire consiste à aménager une voie de déserte interne principale suivant l'axe nord sud et raccordant la Route du Caboussé à la Rue du 19 mars 1962 en passant par la Route de Saint-Clar. Des voies secondaires pourront être créées afin de desservir le reste du secteur d'aménagement.

Les voies principales et secondaires devront permettre à minima un cheminement piéton d'un côté de la voie.

**FORMES URBAINES ET ENJEUX ARCHITECTURAUX :**

Les constructions d'immeubles seront conçues en fonction du caractère du site, de façon à s'insérer dans la structure existante, et à pouvoir s'harmoniser avec leur environnement architectural et paysager, en conformité avec le PLU de la commune.

Les logements collectifs ne pourront pas excéder le niveau R+2 avec des combles aménageables. Les logements individuels ne pourront pas excéder le niveau R+1.

Pour les logement collectifs la hauteur pourras être de 9m au maximum, mesuré à la sablière.

Des contributions financières telles qu'une taxe d'aménagement majorée ou un projet urbain partenarial (PUP) pourront être mises en place.

**INSERTION PAYSAGÈRE :**

Des espaces verts seront mis en place le long de la Route du Caboussé et de la route de Saint-Clar. Deux autres espaces vert structurant seront à prévoir dans le premier et le second secteur. Ces espaces verts auront pour objectif d'offrir aux futurs habitant un espace de respiration au cœur de la zone urbaine.

Enfin, suite à l'application de la séquence ERC, si des mesures de compensation sont à prévoir, alors l'aménageur pourra se référer aux zones Nb du règlement.

**MIXITÉ SOCIALE ET FONCTIONNELLE :**

Le site accueillera une densité moyenne de 25 logements par hectare sur l'ensemble de l'opération. Le projet doit favoriser une mixité sociale et générationnelle, en effet 30% des logements créés à l'échelle de l'opération devront être des logements locatifs sociaux.

**RÉSEAUX DIVERS :**

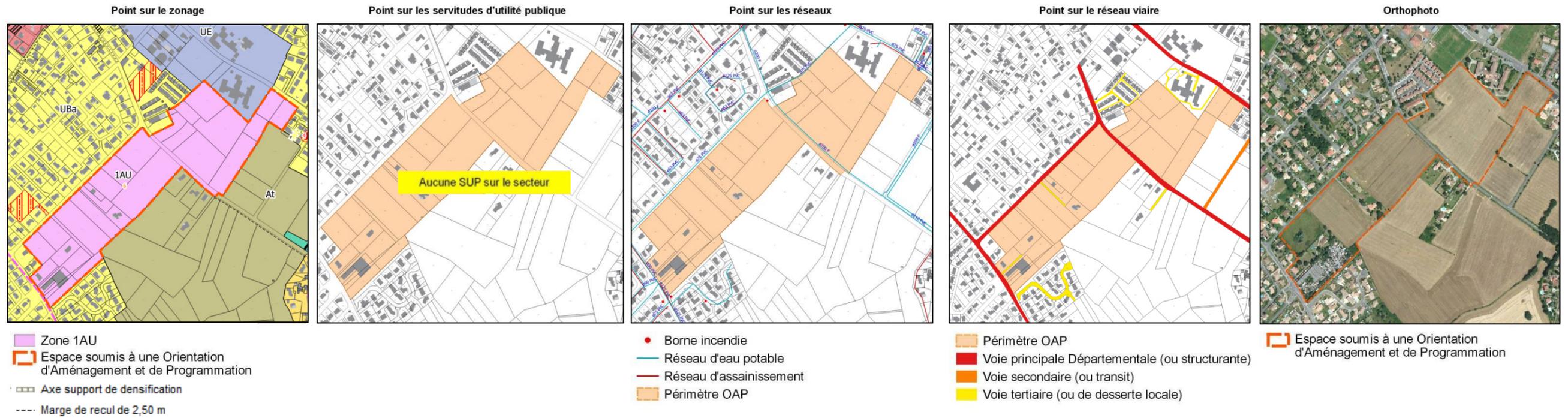
Concernant les réseaux, le site est desservi par :

- Assainissement : assainissement collectif ;
- Adduction d'Eau Potable : Réseau publics existant
- Eaux Pluviales : Raccordement au réseau collectif.
- Électricité : Le réseau permet l'alimentation du projet
- Défense incendie : Une borne incendie est située à moins de 200 m du secteur d'aménagement

Le raccordement au réseau d'assainissement des eaux usées devra être réalisé sur la rue du 19 mars 1962 en accord avec les services.

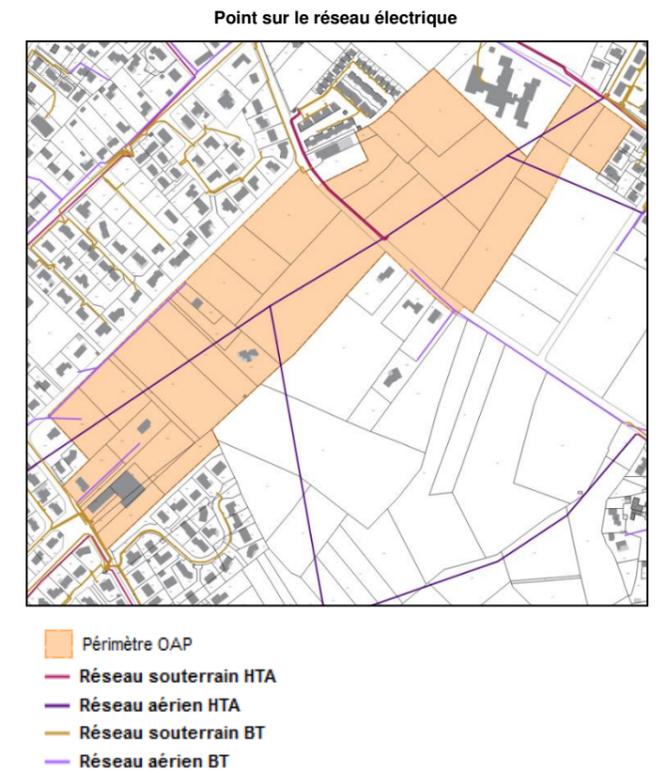
**PHOTOS :**





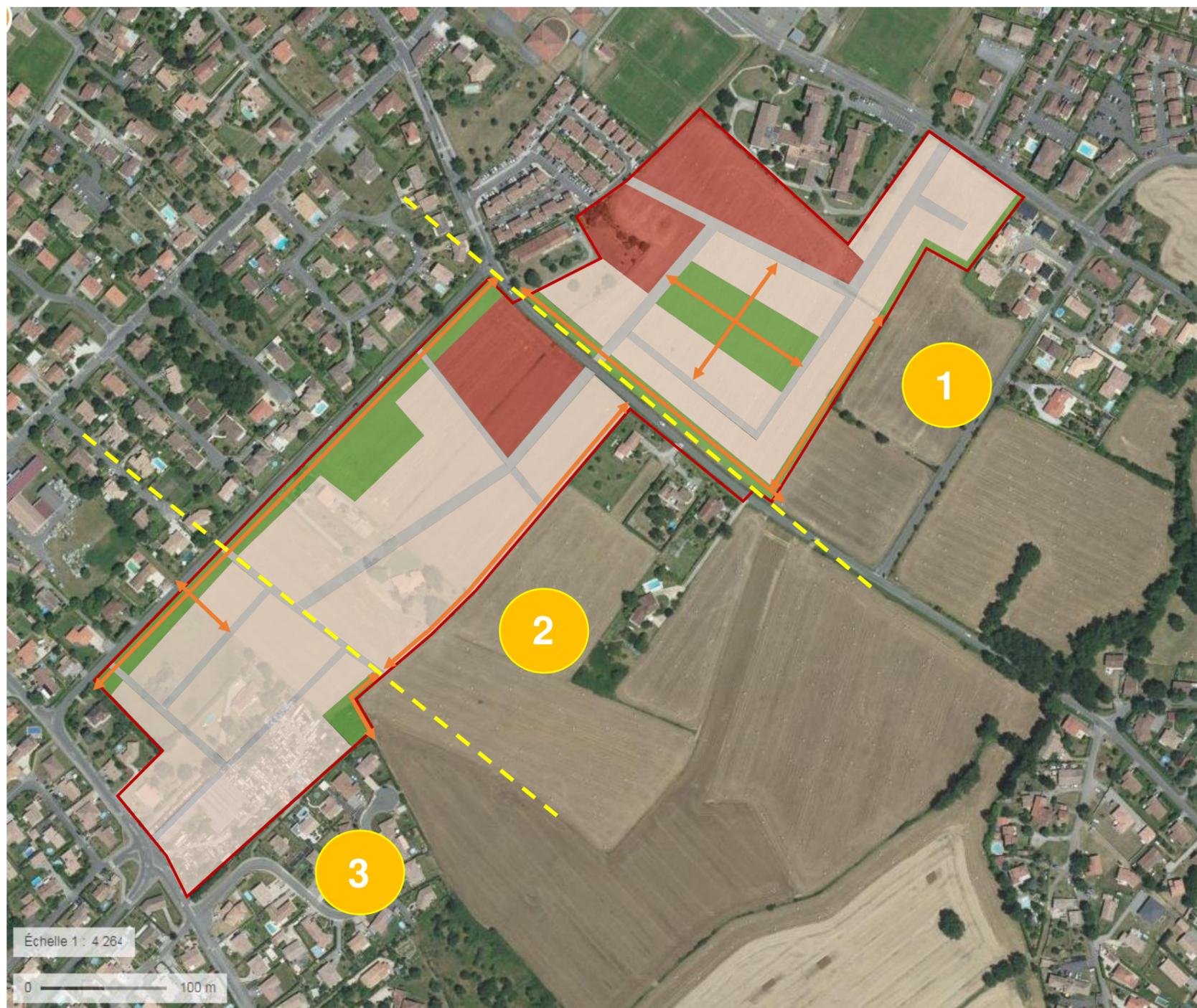
**ENJEUX EN MATIÈRE DE DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

Réseaux	État
Électrique	Raccordable par la Route de Saint-Clar, la Route du Cabousse, et la Rue du 19 mars 1962
Eau potable	Raccordable par la Route de Saint-Clar
Assainissement eaux usées	Raccordable par la Rue du 19 mars 1962
Assainissement eaux pluviales	Raccordable par l'Avenue de Sourdeval et la Rue du 19 mars 1962
Défense incendie	Un poteau se trouve à l'angle de la Route du Cabousse et la Route de Saint-Clar. Un autre sur la Rue du 19 mars 1962, ou encore un autre sur l'Avenue de Sourdeval



Les principes d'aménagements sont donnés à titre indicatif sur le schéma suivant. Tout projet devra être compatible avec les éléments de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation.

### PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT



#### Légende

-  Périmètre de l'OAP
-  Voirie interne structurante
-  Logements individuels
-  Logements collectifs
-  Espace vert structurant
-  Liaison douce
-  1 Phasage de l'aménagement

**OAP N°7 – Zone 1AU – Secteur « Les Roujats » :****LOCALISATION DU SITE****DESCRIPTION DU SITE**

Le site d'une surface d'environ 2,53 hectares est situé à l'est du centre-ville. Il est entouré par de l'habitat individuel type pavillonnaire.

La zone est desservie par deux voies :

- La Rue René Zago à l'Ouest
- La Route de Lamasquère au Sud

**CLASSEMENT SUR LE RÈGLEMENT GRAPHIQUE :** Secteur 1AU ;

**SURFACE TOTALE DU SITE :** 2,53 ha ;

**NOMBRE DE LOTS :** 24 dont un macro lot dédié au logement social ;

**MODALITÉS OPÉRATOIRES :** Une seule opération d'aménagement d'ensemble.

**PRINCIPES D'AMENAGEMENT****PRINCIPES GÉNÉRAUX :**

L'objectif est de créer une zone d'habitat mixte à proximité du centre-ville et d'affirmer une continuité urbaine avec la zone urbaine alentour tout en préservant les abords du ruisseau qui longe la limite Est de l'OAP.

**VOIRIE, LIAISONS DOUCES ET STATIONNEMENT :**

Le réseau viaire consiste à aménager une voie de déserte interne principale suivant l'axe Est Ouest. Les entrées et sorties se feront sur la Rue René Zago.

Les voies principales et secondaires seront bordées par un trottoir sur un seul côté afin de permettre un cheminement piéton le long de la voirie.

Une liaison douce devra être créée le long de l'espace tampon afin de permettre le raccordement à la route de Lamasquère.

**FORMES URBAINES ET ENJEUX ARCHITECTURAUX :**

Les constructions d'immeubles seront conçues en fonction du caractère du site, de façon à s'insérer dans la structure existante, et à pouvoir s'harmoniser avec leur environnement architectural et paysager, en conformité avec le PLU de la commune.

Les logements collectifs ne pourront pas excéder le niveau R+1 avec des combles aménageables.

Les constructions devront être implantées de préférence parallèlement à la voirie tout en recherchant une orientation bioclimatique. L'implantation devra être en outre conforme aux dispositions du règlement local d'urbanisme

Des contributions financières telles qu'une taxe d'aménagement majorée ou un projet urbain partenarial (PUP) pourront être mises en place.

Les aires de stationnement ne pourront pas être entièrement imperméabilisées.

**INSERTION PAYSAGÈRE :**

Un espace tampon sera à créer en limite Est du secteur d'aménagement. Cet espace vert aura pour objectif de protéger le cours d'eau qui longe la limite Est mais aussi pourra d'offrir aux futurs habitants un espace de respiration au cœur de la zone urbaine.

Suite à l'application de la séquence ERC, si des mesures de compensation sont à prévoir, alors l'aménageur pourra se référer aux zones Nb du règlement.

**MIXITÉ SOCIALE ET FONCTIONNELLE :**

Le site accueillera 23 lots et 1 macro-lot dédié au logement locatif social. Le projet doit favoriser une mixité sociale et générationnelle, en effet 50% des logements devront être des logements sociaux à l'échelle de l'opération.

**RÉSEAUX DIVERS :**

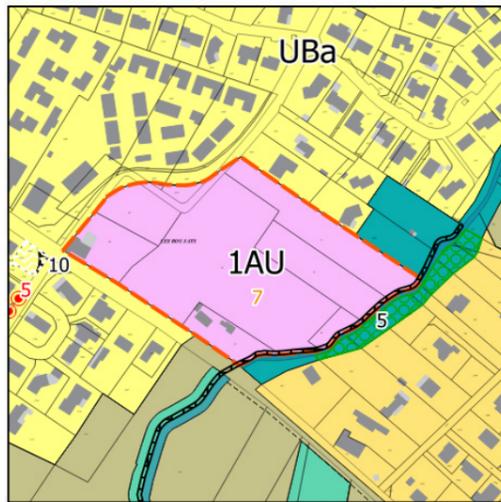
Concernant les réseaux, le site est desservi par :

- Assainissement : assainissement collectif ;
- Adduction d'Eau Potable : Réseau publics existant
- Eaux Pluviales : Raccordement au réseau collectif.
- Électricité : Le réseau permet l'alimentation du projet
- Défense incendie : Une borne incendie est située à moins de 200 m du secteur d'aménagement

**PHOTOS :**

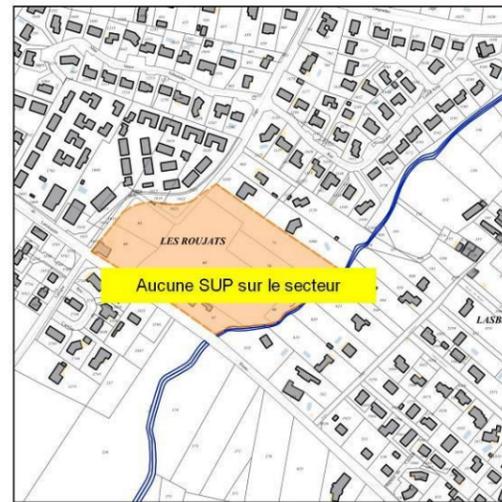


Point sur le zonage



- Zone 1AU
- Espaces boisés classés selon l'article L113-1 du code de l'urbanisme
- Emplacement réservé
- Espace soumis à une Orientation d'Aménagement et de Programmation
- Marge de recul

Point sur les servitudes d'utilité publique



Point sur les réseaux



- Borne incendie
- Réseau d'eau potable
- Réseau d'assainissement
- Périmètre OAP

Point sur le réseau viaire



- Périmètre OAP
- Voie principale Départementale (ou structurante)
- Voie secondaire (ou transit)

Orthophoto



- Espace soumis à une Orientation d'Aménagement et de Programmation

**ENJEUX EN MATIÈRE DE DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

Réseaux	État
Électrique	Raccordable par la Route de Lamasquère et la Rue René Zago
Eau potable	Raccordable par la Route de Lamasquère, la Rue Martin Luther King et la Rue René Zago
Assainissement eaux usées	Raccordable par l'est de l'OAP ainsi que la Rue Martin Luther King
Assainissement eaux pluviales	Raccordable par l'est de l'OAP ainsi que la Rue Martin Luther King
Défense incendie	Poteau au croisement de la Rue René Zago et de la Route de Lamasquère, un autre se trouve sur la Rue René Zago dans le lotissement au Nord-ouest de l'OAP.

Point sur le réseau électrique



- Périmètre OAP
- Réseau souterrain HTA
- Réseau aérien HTA
- Réseau souterrain BT
- Réseau aérien BT

Les principes d'aménagements sont donnés à titre indicatif sur le schéma suivant. Tout projet devra être compatible avec les éléments de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation.

### PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT



#### Légende

- Périmètre de l'OAP
- Voirie interne structurante
- Logements
- Espace vert structurant
- Parcelle existante
- ↔ Liaison douce

**OAP N°8 – Zone 1AU – Secteur « Pigne, Mescurt, Mestre Ramoun » :****LOCALISATION DU SITE****DESCRIPTION DU SITE**

Le site d'une surface d'environ 16,48 hectares est situé au nord-ouest du centre-ville. Il est entouré par de l'habitat individuel type pavillonnaire avec au sud-ouest un centre associatif « Les amis de l'enfance ».

La zone est desservie par trois voies :

- Le chemin du Guiroudeou au Nord
- L'Avenue de la Famille Lecharpe au Nord
- La route de Saiguède au centre
- La route de Saint-Thomas au Sud

**CLASSEMENT SUR LE RÈGLEMENT GRAPHIQUE :** Secteur 1AU ;

**SURFACE TOTALE DU SITE :** 16,48 ha (12,71 ha sans l'espace vert central à préserver) ;

**DENSITÉ :** 19 logements par hectare sur la surface constructible ;

**MODALITÉS OPÉRATOIRES :** Plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble.

**PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT****PRINCIPES GÉNÉRAUX :**

L'objectif est de créer une zone d'habitat mixte à proximité du centre-ville et d'affirmer une continuité urbaine avec la zone urbaine alentour tout en préservant les abords du ruisseau de Mescurt et du ruisseau du Gaillard, mais aussi en confortant un grand espace vert au centre de l'OAP.

Les formes urbaines seront différentes selon leur emplacement. La partie Sud ainsi que la partie Nord (Ouest de l'Avenue de la Famille Lecharpe) du secteur pourront accueillir des logements collectifs.

La partie Sud entre le ruisseau du Gaillard et la route de Saiguède pourra accueillir des lots plus petits pour assurer une continuité avec les parcelles des lotissements adjacents et assurer une continuité au niveau de la densité urbaine de la zone. Les lots situés au Nord du Ruisseau de Mescurt seront d'une densité plus faible afin d'assurer une liaison avec les aménagements existants ainsi que le cours d'eau.

**VOIRIE, LIAISONS DOUCES ET STATIONNEMENT :**

Sur la partie au Nord de l'espace vert central le réseau viaire structurant est existant. Des voiries secondaires pourront être aménagées afin de desservir les lots enclavés.

Sur la partie au Sud de l'espace vert central le réseau viaire structurant consiste à aménager une voie de déserte interne principale suivant l'axe Nord Sud, afin de relier la Route de Saiguède et la Route de Saint-Thomas.

Les voies principales et secondaires devront permettre à minima un cheminement piéton d'un côté de la voie.

Des liaisons douces devront être créées le long des espaces verts structurants et des espaces tampons afin de permettre le déplacement piéton/cycle à travers ce nouveau secteur d'aménagement.

Il faudra aussi prévoir des aménagements de voirie sécurisé le long de l'Avenue de la Famille Lecharpe, du Chemin de Guiroudeou, de la Route de Saiguède et de la Route de Saint-Thomas.

**FORMES URBAINES ET ENJEUX ARCHITECTURAUX :**

Les constructions d'immeubles seront conçues en fonction du caractère du site, de façon à s'insérer dans la structure existante, et à pouvoir s'harmoniser avec leur environnement architectural et paysager, en conformité avec le PLU de la commune.

Les constructions devront être implantées de préférence parallèlement à la voirie tout en recherchant une orientation bioclimatique. L'implantation devra être en outre conforme aux dispositions du règlement local d'urbanisme

Des contributions financières telles qu'une taxe d'aménagement majorée ou un projet urbain partenarial (PUP) pourront être mises en place.

Les aires de stationnement ne pourront pas être entièrement imperméabilisées.

L'aménagement de ce secteur devra tenir compte de la zone inondable identifiée le long des deux ruisseaux.

**INSERTION PAYSAGÈRE :**

Un espace vert structurant sera à créer au centre du secteur d'aménagement. Des espaces tampon sont aussi à prévoir le long des cours d'eau afin de protéger ces derniers et d'offrir par la même occasion des espaces de respiration aux futurs habitants de ce quartier.

Enfin, suite à l'application de la séquence ERC, si des mesures de compensation sont à prévoir, alors l'aménageur pourra se référer aux zones Nb du règlement.

**MIXITÉ SOCIALE ET FONCTIONNELLE :**

Le site accueillera une densité moyenne de 19 logements par hectare sur l'ensemble de l'opération (surface réellement constructible). Le projet doit favoriser une mixité sociale et générationnelle, en effet 30% des logements créés à l'échelle de l'opération devront être des logements locatifs sociaux. Le projet pourra accueillir des équipements publics au sud de la Route de Saiguède.

**RÉSEAUX DIVERS :**

Concernant les réseaux, le site est desservi par :

- Assainissement : assainissement collectif ;
- Adduction d'Eau Potable : Réseau publics existant
- Eaux Pluviales : Raccordement au réseau collectif.
- Électricité : Le réseau permet l'alimentation du projet
- Défense incendie : Une borne incendie est située à moins de 200 m du secteur d'aménagement

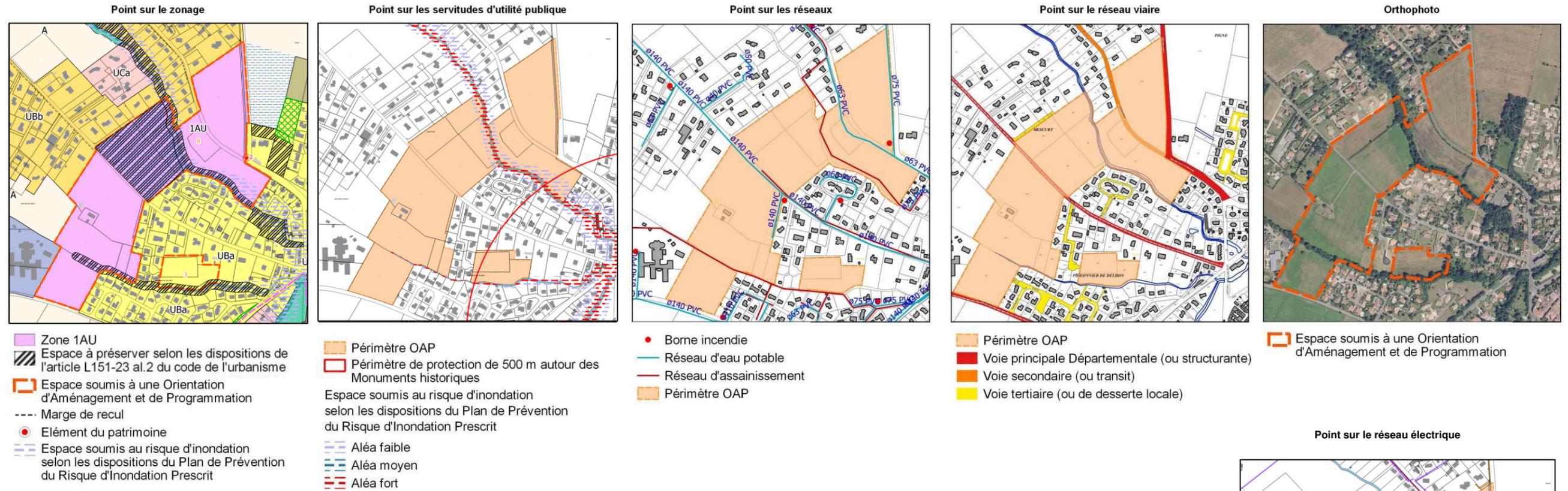
**PHOTOS :**



PLAN LOCAL D'URBANISME

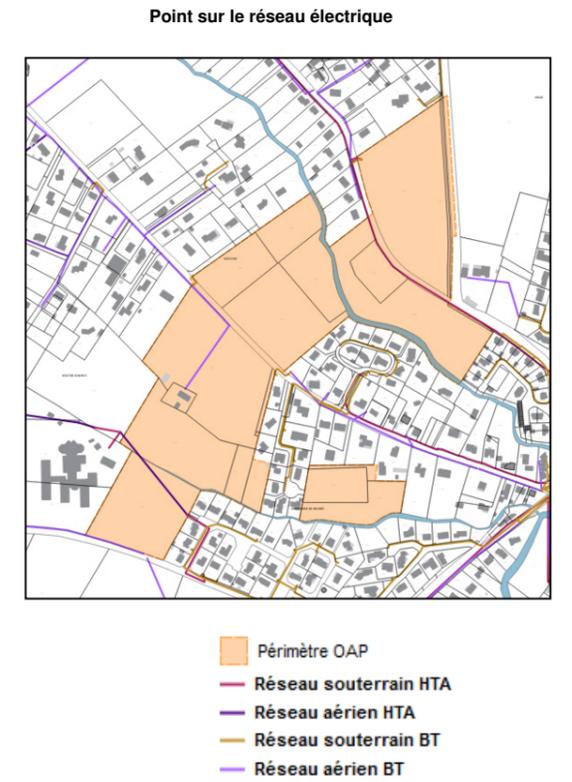






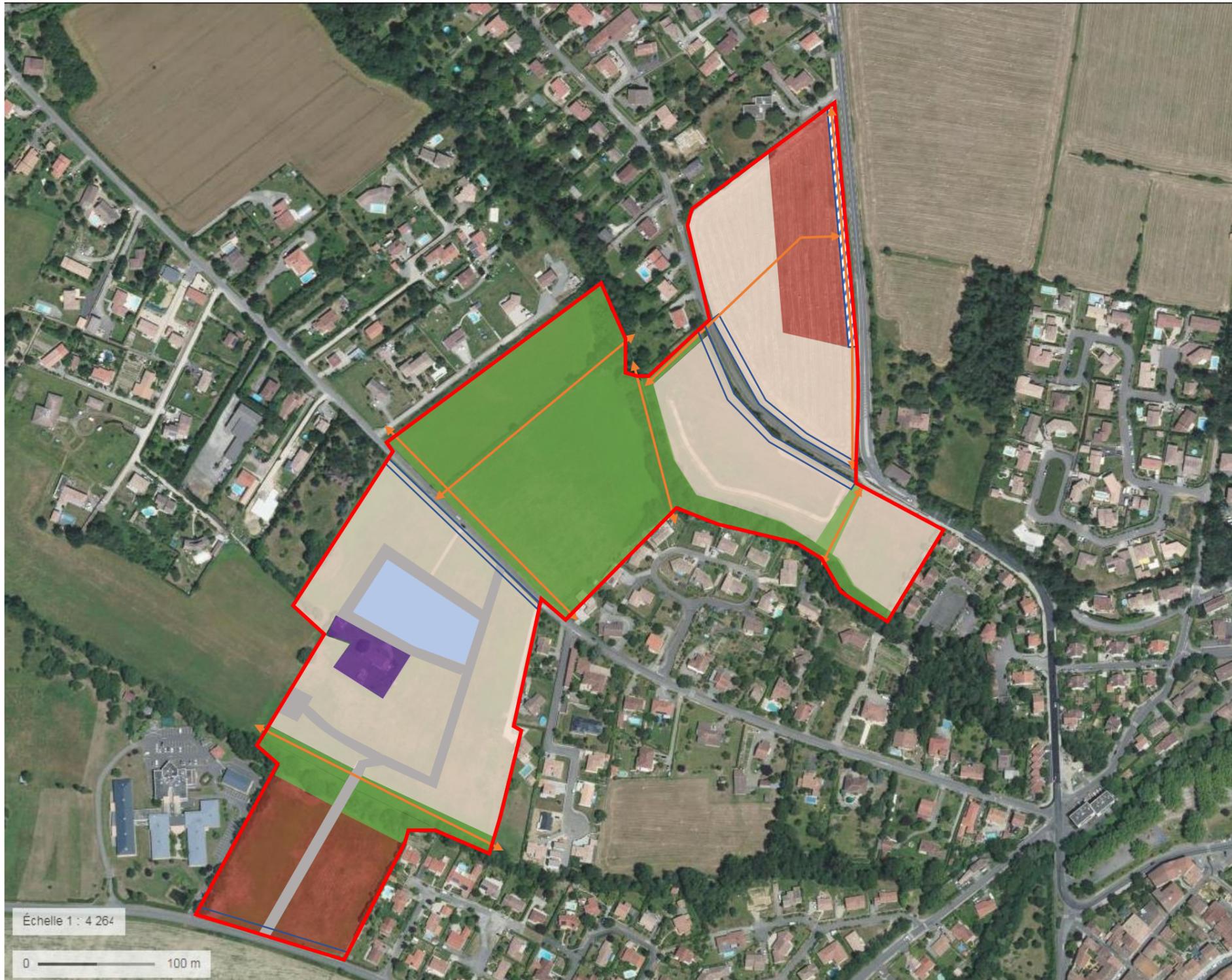
**ENJEUX EN MATIÈRE DE DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

Réseaux	État
Électrique	Raccordable par le Chemin du Guirouedou, la Route de Saiguède, la Rue Jeanne Villeneuve Carillonneuse, de la Rue Sainte Catherine, la Route Saint Thomas et de la résidence les Érables
Eau potable	Raccordable par l'Avenue de la Famille Lecharpe, le Chemin du Guirouedou, la Route de Saiguède, la Rue Jeanne Villeneuve Carillonneuse et la Route de Saint-Thomas
Assainissement eaux usées	Raccordable par le Ruisseau de Mescurt, la route de Saiguède et le Ruisseau du Gaillard
Assainissement eaux pluviales	Raccordable par le Ruisseau de Mescurt, la route de Saiguède et le Ruisseau du Gaillard
Défense incendie	Poteau au croisement du chemin du Guirouedou et de l'Avenue de la Famille Lecharpe, un autre au croisement de la Route de Saiguède et de la Rue Sainte Catherine, un autre sur la Rue Jeanne Villeneuve Carillonneuse, un dernier à l'angle de la Route Saint Thomas et de la résidence les Érables



Les principes d'aménagements sont donnés à titre indicatif sur le schéma suivant. Tout projet devra être compatible avec les éléments de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation.

### PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT



#### Légende

-  Périmètre de l'OAP
-  Voirie interne structurante
-  Logements individuels
-  Logements collectifs
-  Espace vert structurant
-  Parcelle existante
-  Maisons en bande et/ou équipements publics
-  Liaison douce
-  Aménagement voirie

**OAP N°9 – Zone 2AUx – Secteur lieu-dit « Juste » :**

Suite à l'application de la séquence ERC, si des mesures de compensation sont à prévoir, alors l'aménageur pourra se référer aux zones Nb du règlement.

**LOCALISATION DU SITE****DESCRIPTION DU SITE**

Le site d'une surface d'environ 7,39 hectares est situé au Nord du centre-ville le long de la Route de Toulouse dans la zone 2AUx.

Il est bordé par de la zone Agricole et Naturelle.  
Sa desserte est assurée, via la Route de Toulouse.

Cette OAP est détaillée à titre indicatif puisqu'il faudra attendre une adaptation du PLU pour qu'elle puisse être aménagée.

**SECTEUR À VOCATION ÉCONOMIQUE**

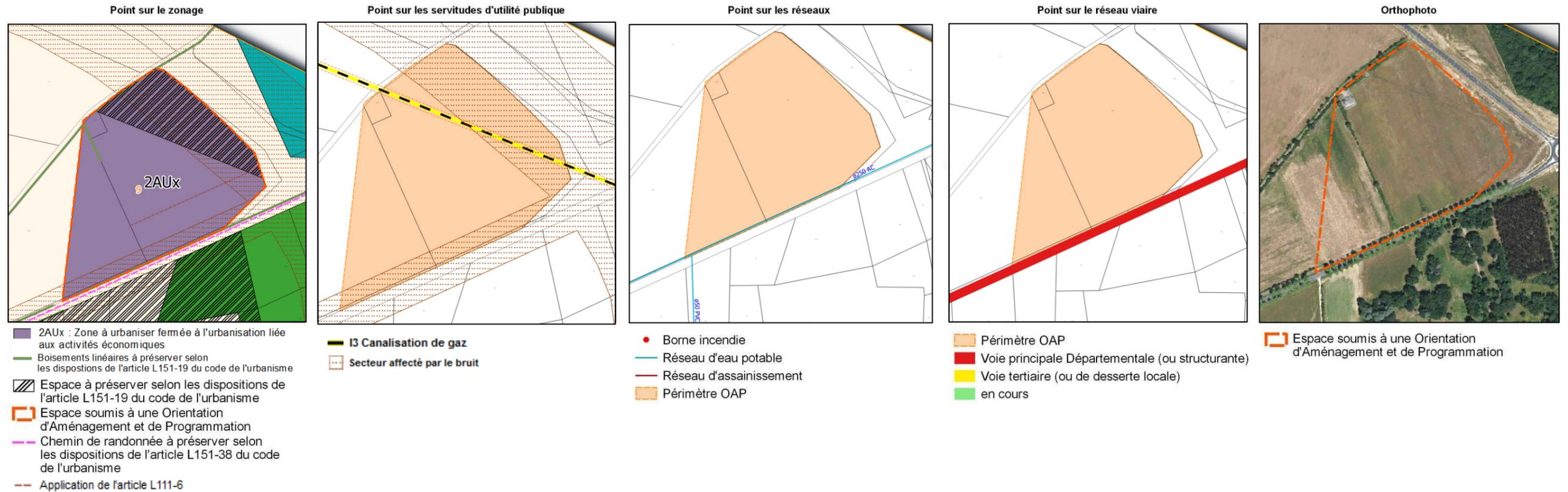
Cette OAP à vocation économique a pour objectif d'accueillir des espaces à vocation commerciale, artisanale ou industrielle.

Ce secteur est traversé par une servitude de gaz (I3) « non aedificandi – non plantandi » cette servitude impose une bande d'inconstructibilité de 5m de part et d'autre de l'axe de la canalisation.

Dans le reste de l'OAP (SUP1), les ERP de plus de 100 personnes doivent faire l'objet d'une vérification par Téréga et potentiellement de prescriptions particulières.

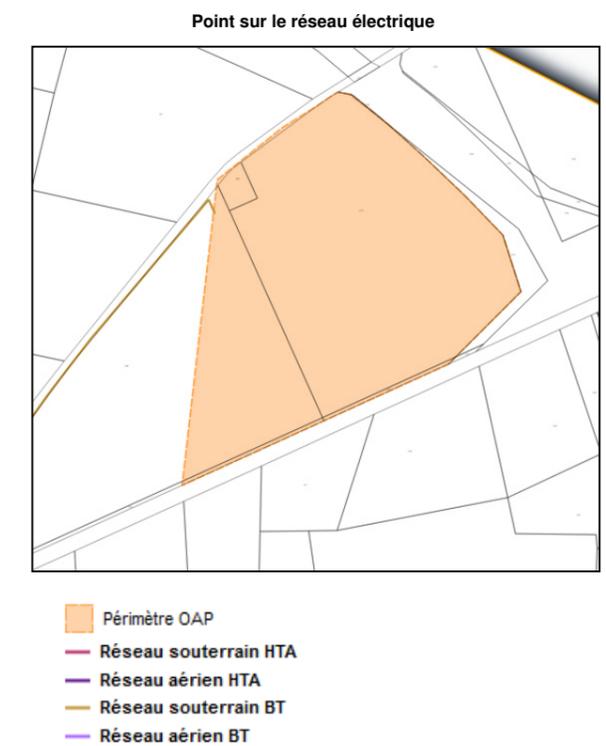
**INSERTION PAYSAGÈRE**

Un élément du paysage à préserver est présent sur toute la partie Est du site et sera à protéger par la mise en place d'un espace vert structurant.



**ENJEUX EN MATIÈRE DE DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

Réseaux	État
Électrique	Raccordable par le chemin rural dit de Juste
Eau potable	Raccordable par la Route Toulouse
Assainissement eaux usées	Non desservi à ce jour
Assainissement eaux pluviales	Non desservi à ce jour
Défense incendie	Poteau au croisement de la Route de Toulouse et du Chemin rural dit de Juste



Les principes d'aménagements sont donnés à titre indicatif sur le schéma suivant. Tout projet devra être compatible avec les éléments de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation.

## PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT



### Légende

-  Périmètre de l'OAP
-  Voirie interne structurante
-  Espace à vocation commercial, artisanale ou industriel
-  Espace vert structurant
-  Espaces tampon boisés de type haie d'arbres
-  Liaison douce
-  Servitude I3 (Gaz)
-  Servitude I3 Bande d'inconstructibilité

## OAP N°10 – Zone 1AUx – Secteur « Buhette » :

### LOCALISATION DU SITE



### DESCRIPTION DU SITE

Le site d'une surface d'environ 9,67 hectares est situé à l'Est du centre-ville dans la zone 1AUx. Il est bordé par de l'habitat individuel type pavillonnaire à l'Est et l'Ouest et par de la zone Agricole au Nord et au Sud. Sa desserte est assurée, via la Route de Muret et la route départementale vers Fontenilles.

### SECTEUR À VOCATION ÉCONOMIQUE

Cette OAP à vocation économique a pour objectif d'accueillir des espaces à dominante industrielle ou artisanale pouvant accueillir ponctuellement du commerce

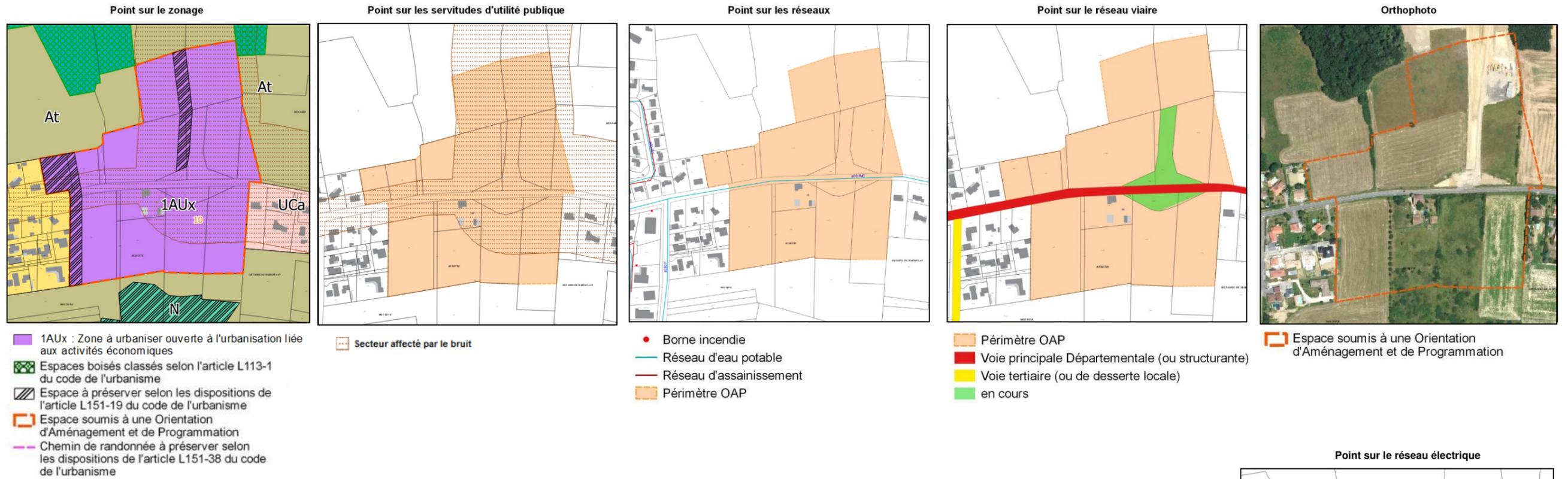
### VOIRIE

La mise en place de la voirie sur ce site devra prendre en compte l'aménagement de la nouvelle route départementale rejoignant notamment Fontenilles, ainsi que du rond-point sur la route départementale 12 géré par le département.

### INSERTION PAYSAGÈRE

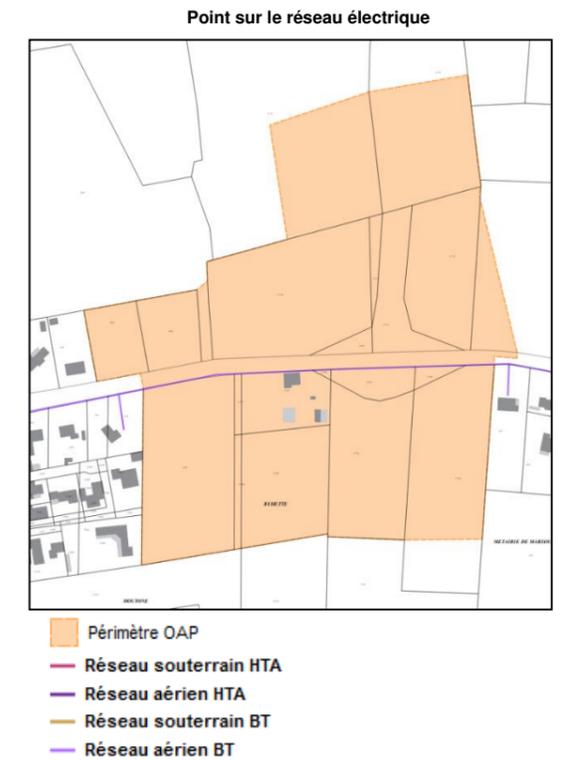
Deux éléments du paysage à préserver sont présents sur toute la partie Ouest du site et le long de la nouvelle route, ils seront donc à protéger par la mise en place d'espaces verts structurants.

Suite à l'application de la séquence ERC, si des mesures de compensation sont à prévoir, alors l'aménageur pourra se référer aux zones Nb du règlement.



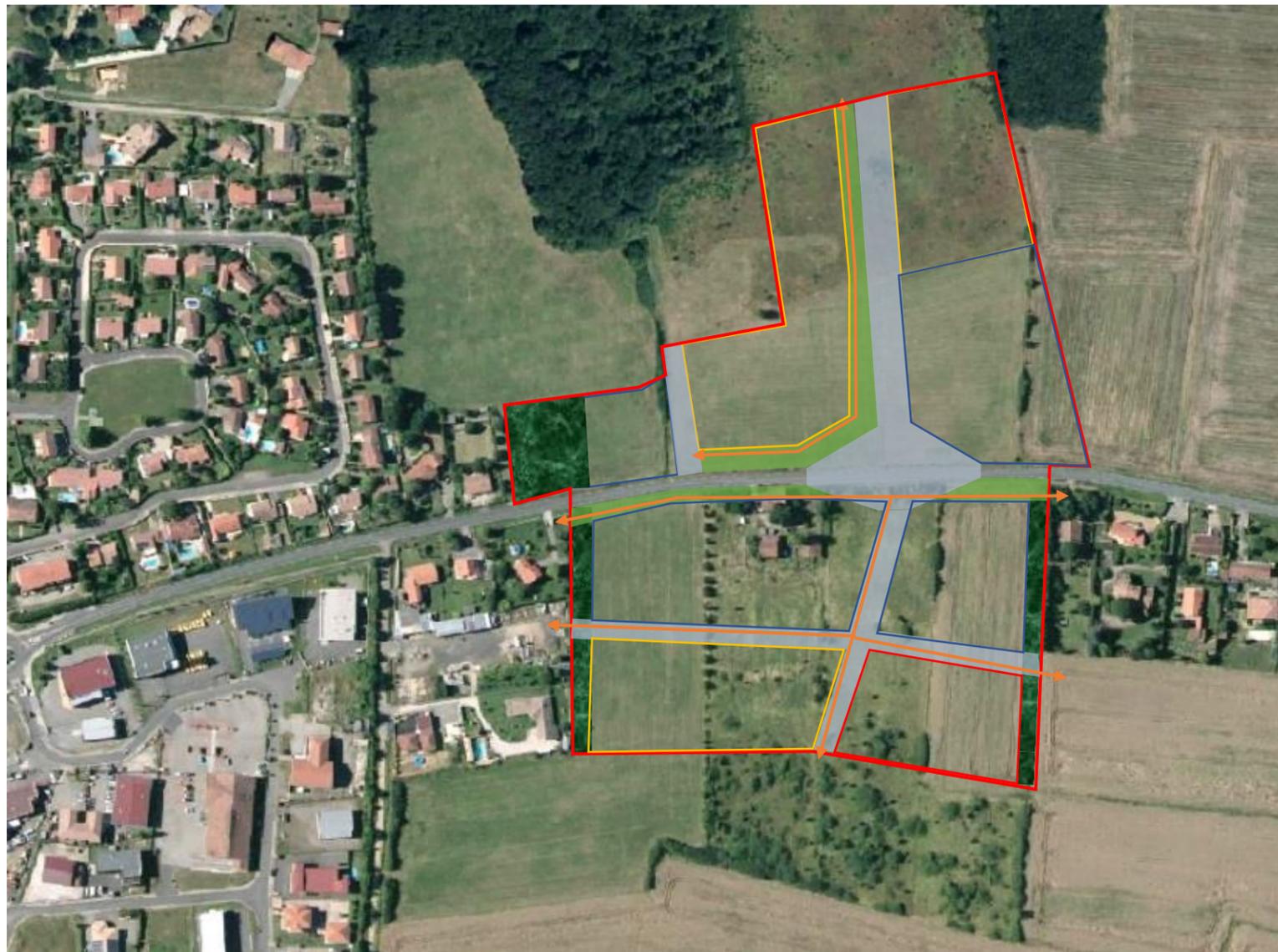
**ENJEUX EN MATIÈRE DE DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

Réseaux	État
Électrique	Raccordable par la Route de Muret, la Rue François Verdier et le Chemin de la Moutonne
Eau potable	Raccordable par la Route de Muret, la Rue François Verdier et le Chemin de la Moutonne
Assainissement eaux usées	Raccordement à étudier dans le cadre de la réalisation des équipements de la zone
Assainissement eaux pluviales	Raccordement à étudier dans le cadre de la réalisation des équipements de la zone
Défense incendie	Poteau au croisement de la Route de Muret et le Chemin de la Moutonne ainsi que deux autres chemin Marconi à l'ouest de l'OAP



Les principes d'aménagements sont donnés à titre indicatif sur le schéma suivant. Tout projet devra être compatible avec les éléments de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation.

## PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT



### Légende

-  Périmètre de l'OAP
-  Voirie interne structurante
-  Espace à dominante artisanale pouvant accueillir ponctuellement du commerce
-  Espace à vocation artisanal A
-  Espace à vocation industriel
-  Espace vert structurant
-  Espaces tampon boisés de type haie d'arbres
-  Liaison douce

## OAP N°11 – Zone 1AUe – Secteur « La Bordette » :

### LOCALISATION DU SITE



### DESCRIPTION DU SITE

Le site d'une surface d'environ 7,5 hectares est situé au Nord du centre-ville dans la zone 1AUe. Il est bordé par de l'habitat individuel type pavillonnaire au Sud et à l'Est et par de la zone Agricole au Nord et à l'Ouest. Sa desserte est assurée, via la route départementale vers Fontenilles et le Chemin de la Gironde, mais aussi par le biais de l'emplacement réservé n°9.

### SECTEUR À VOCATION ÉCONOMIQUE

Ce secteur vise à accueillir plusieurs équipements éducatifs et sportifs, portés à la fois par la commune et le département de la Haute-Garonne.

Équipements portés par le département :

- Le collège (bâtiments administratifs, enseignement et annexes)
- Le service de restauration
- Un plateau d'évolution sportive dans l'enceinte du collège
- L'ensemble des parkings nécessaires au fonctionnement du collège
- Les logements de fonction

Et s'il en était besoin en accord avec l'Inspection Académique :

- La section d'enseignement général et professionnel
- L'internat

Équipements portés par la commune :

- Équipements sportifs (terrains de sport)

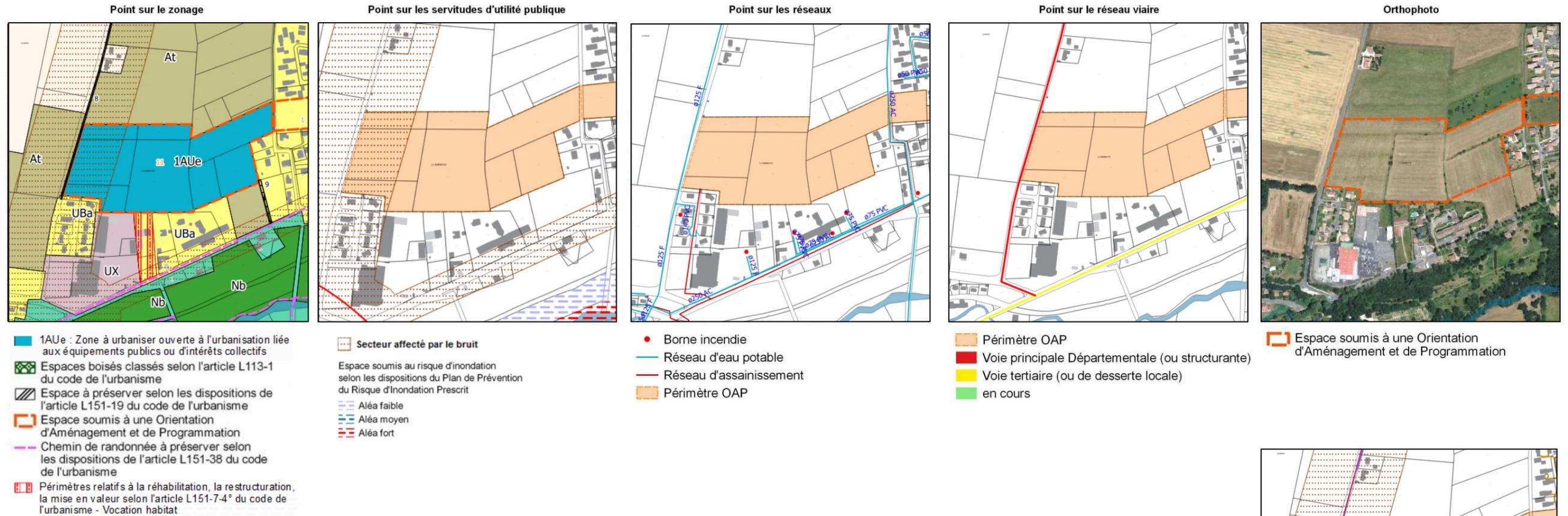
### VOIRIE

La mise en place de la voirie sur ce site devra faire le lien entre la route de Fontenille et la route de Toulouse par le biais de l'emplacement réservé existant à l'Est de la zone.

### INSERTION PAYSAGÈRE

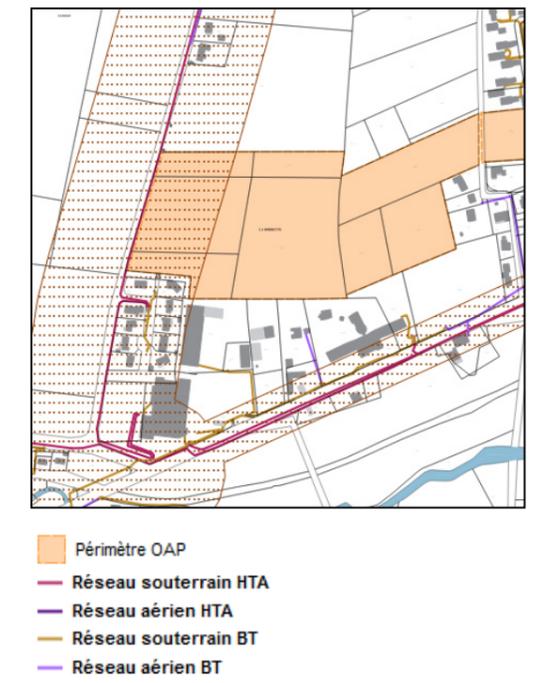
Certains fossés sont présents sur ce site, ils devront donc être préservés au maximum, dans la mesure du possible.

Suite à l'application de la séquence ERC, si des mesures de compensation sont à prévoir, alors l'aménageur pourra se référer aux zones Nb du règlement.



**ENJEUX EN MATIÈRE DE DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

Réseaux	État
Électrique	Raccordable par la Route de Fontenille et la route de Toulouse
Eau potable	Raccordable par la Route de Fontenille et la route de Toulouse
Assainissement eaux usées	Raccordable par la Route de Fontenille et la route de Toulouse
Assainissement eaux pluviales	Raccordable par la Route de Fontenille et la route de Toulouse
Défense incendie	Poteaux localisés à proximité de la route de Toulouse



Les principes d'aménagements sont donnés à titre indicatif sur le schéma suivant. Tout projet devra être compatible avec les éléments de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation.

## PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT



### Légende

-  Périmètre de l'OAP
-  Voirie interne structurante
-  Espace destiné à l'accueil d'équipements publics
-  Liaison douce
-  Emplacement réservé (voirie)
-  Espace vert structurant

**SECTEUR SOUMIS À DES OPERATIONS DE DENSIFICATION ET DE  
RENOUVELLEMENT URBAIN**

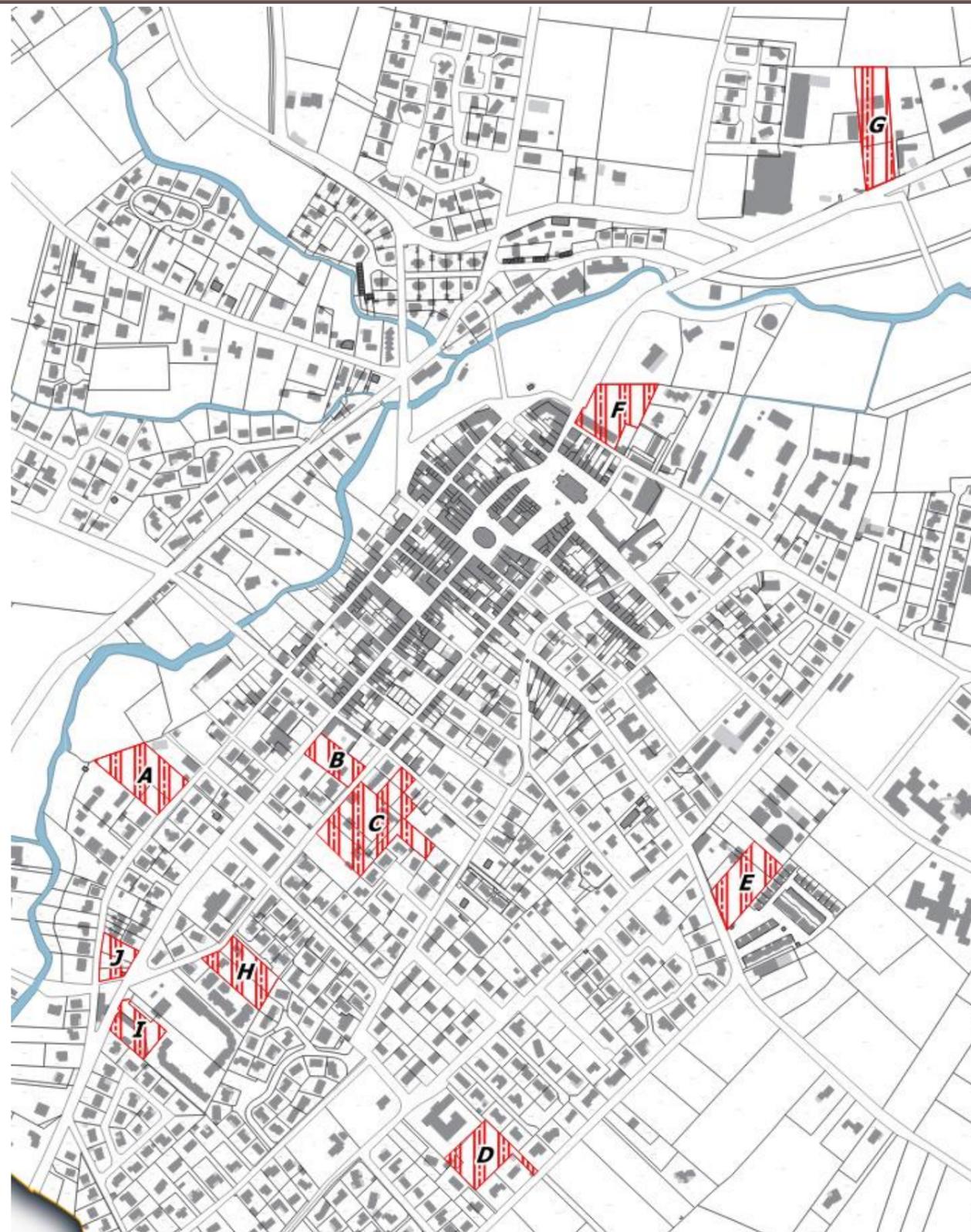
## OPÉRATIONS DE DENSIFICATION ET DE RENOUVELLEMENT URBAIN

Des zones actuellement non urbanisées mais qui peuvent faire l'objet d'une urbanisation prochainement ont été répertoriées sur la commune de Saint-Lys. En raison de leurs petites surfaces, de leur intégration avec le bâti existant environnant, et de leur proximité avec le centre-ville, ces zones sont appelées « dents creuses ». Elles sont localisées en zone UA et UBa et sont représenté avec un hachurage rouge, pour être facilement repérables sur le document graphique de zonage. Elles représentent environ 4,45 hectares.

Ces zones peuvent faire l'objet de règles notamment concernant la densité ou encore l'intégration paysagère des nouvelles constructions. Ainsi, les règles retenues pour les dents creuses sont les suivantes :

Dent creuse	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J
Vocation	Habitat principalement	Habitat principalement	Habitat principalement	Habitat principalement	Habitat principalement	Habitat principalement	Mixte	Habitat principalement	Habitat principalement	Habitat principalement
Surface en m <sup>2</sup>	5131	2348	9450	4170	4500	4939	5602	3945	2616	1921
Densité (Logements/hectare)	30 à 40	15	15	20 à 25	25 à 30	50	20	15 à 20	35 à 40	20 à 25
Hauteur	R+1 maximum	R+1 maximum	R+1 maximum	R+1 maximum	R+1 maximum	R+2 maximum (10m)	R+1 maximum	R+1 maximum	R+1 maximum	R+1 maximum
Taux maximum de Logements sociaux	70 %	100 %	30 %	50 %	50 %	100 %	50 %	50 %	100%	50%
Implantation du bâti	Le long de la voirie : alignement pour la majorité de la façade, ou en recul de 4 m En fond de parcelle : espace libre	Le long de la voirie : alignement pour la majorité de la façade, ou en recul de 4m	Le long de la voirie : recul de 4m	Sans objet	Le long de la voirie : alignement pour la majorité de la façade, ou en recul de 4m	Alignement pour la majorité de la façade sur voie pour le bâtiment principal et laisser un espace libre le long de la RD	Non réglementé	Non réglementé	Le long de la voirie : recul de 4m	Alignement pour la majorité de la façade sur au moins une voie
Intégration du bâti	Prévoir une intégration paysagère et architecturale des nouvelles constructions au regard des bâtiments environnants	Prévoir une intégration paysagère et architecturale des nouvelles constructions au regard des bâtiments environnants	Prévoir une intégration paysagère et architecturale des nouvelles constructions au regard des bâtiments environnants	Prévoir une intégration paysagère et architecturale des nouvelles constructions au regard des bâtiments environnants	Prévoir une intégration paysagère et architecturale des nouvelles constructions au regard des bâtiments environnants	Prévoir une intégration paysagère et architecturale des nouvelles constructions au regard des bâtiments environnants, laisser libre le cœur de parcelle	Prévoir une intégration paysagère et architecturale des nouvelles constructions au regard des bâtiments environnants	Prévoir une intégration paysagère et architecturale des nouvelles constructions au regard des bâtiments environnants	Prévoir une intégration paysagère et architecturale des nouvelles constructions au regard des bâtiments environnants	Prévoir une intégration paysagère et architecturale des nouvelles constructions au regard des bâtiments environnants
Espaces verts	Utiliser des essences adaptées au contexte local et prévoir 25% d'espace de pleine terre	Utiliser des essences adaptées au contexte local	Utiliser des essences adaptées au contexte local	Utiliser des essences adaptées au contexte local	Utiliser des essences adaptées au contexte local	Utiliser des essences adaptées au contexte local et prévoir 25% d'espace de pleine terre				
Voirie	Éviter les voies en impasse	Éviter les voies en impasse	Éviter les voies en impasse	Éviter les voies en impasse	Éviter les voies en impasse	Éviter les voies en impasse	Éviter les voies en impasse	Éviter les voies en impasse	Éviter les voies en impasse	Éviter les voies en impasse
Stationnements	Proscrire les aires de stationnements entièrement imperméabilisées	Proscrire les aires de stationnements entièrement imperméabilisées	Proscrire les aires de stationnements entièrement imperméabilisées	Proscrire les aires de stationnements entièrement imperméabilisées	Proscrire les aires de stationnements entièrement imperméabilisées	Proscrire les aires de stationnements entièrement imperméabilisées	Proscrire les aires de stationnements entièrement imperméabilisées	Proscrire les aires de stationnements entièrement imperméabilisées	Proscrire les aires de stationnements entièrement imperméabilisées	Proscrire les aires de stationnements entièrement imperméabilisées

## LOCALISATION DES SECTEURS SOUMIS À DES OPÉRATIONS DE DENSIFICATION ET DE RENOUVELLEMENT URBAIN



 OAP Renouveaulement urbain

## Zone A

La zone A se situe en périphérie extérieure de Saint Lys au droit du 61 rue du 11 novembre 2018. De plus il est bordé, à l'ouest, par le ruisseau de la Galage.

Le lotissement au sud du secteur d'aménagement accueille aujourd'hui des logements semi-collectifs avec des bâtiments en R+1. Concernant le reste du secteur il se compose principalement d'habitats résidentiels de type pavillonnaire.

**SUPERFICIE** : 0,51 ha

**DENSITÉ** : 30 à 40 logements par hectare

**TAUX MINIMUM DE LLS** : 70%



Photo 1 – Vue de puis la rue du 11 novembre 1918

Dans son projet de développement la commune de Saint Lys définit certains objectifs concernant la zone urbaine. En effet la densification, la mixité sociale et l'intergénérationnel sont au cœur des décisions d'aménagement.



Photo 2 - Vue depuis le lotissement au sud

## Zone B

Le secteur d'aménagement B est situé à l'entrée du centre-ville au sud de Saint Lys, à proximité directe de la vieille ville et du centre-bourg. Il est bordé à l'ouest par la RD632, qui est un axe important puisqu'il relie la commune de Saint-Lys avec celle de St Foy de Peyrolières située au sud de l'agglomération.

**SUPERFICIE** : 0,23 ha

**DENSITÉ** : 15 logements par hectare

**TAUX MINIMUM DE LLS** : 100%



Photo 3 - Vue depuis la rue du 8 mai 1945

Cette zone bénéficie de l'avantage de l'accessibilité de par les routes qui la borde, mais aussi de la proximité avec les services et les commerces du centre-ville, puisqu'il se situe proche du centre. Cette proximité avec le centre-bourg de la commune permet d'envisager une densité importante.

## Zone C :

La zone C est située en périphérie du centre-ville où l'on retrouve un paysage composé principalement d'habitations individuelles. À noter qu'il existe, au sud de ce secteur, un quartier dédié à des logements collectifs avec plusieurs bâtis en R+2.

**SUPERFICIE** : 0,95 ha

**DENSITÉ** : 15 logements par hectare

**TAUX MINIMUM DE LLS** : 30 %



Photo 4 – Habitat collectif rue de la Bigorre / rue du 8 mai 1945



Photo 5 – Vue depuis la rue du 8 mai 1945

Le tissu urbain de cette zone est assez lâche et morcelé, et se compose de maisons individuelles de type pavillonnaire. Quelques emprises semblent encore pouvoir faire l'objet d'une densification douce. Il existe à proximité de la partie sud du périmètre, des opérations récentes plus denses permettant d'imaginer un potentiel de densification plus important sur cette partie. La parcelle est une propriété unique mais d'ores et déjà découpée pour un potentiel détachement.



Photo 6 – Vue depuis la rue des Glycines

## Zone D

La zone D se retrouve au milieu d'un habitat pavillonnaire diffus assez hétérogène, en périphérie extérieure du centre-ville. Elle est bordée à l'ouest par une voie communale principale qui dessert les quartiers sud-est de la ville. Actuellement les parcelles sont occupées par un site industriel (dépôt entreprise).

**SUPERFICIE** : 0,42 ha

**DENSITÉ** : 20 à 25 logements par hectare

**TAUX MINIMUM DE LLS** : 50 %



Photo 7 – Vue depuis la rue de la Bigorre

Ce secteur d'aménagement est propice à une densification via la création de logements individuels avec un cadre architectural à respecter pour toutes les constructions.

## Zone E

Cette zone est située dans un environnement urbain dédié à des services publics (plusieurs groupes scolaires, stades municipaux). Ces différents services publics sont situés au nord de ce secteur d'aménagement.

La zone est délimitée au sud par axe routier important qui relie la commune de Saint Lys avec celle de Saint Clar. De plus on retrouve, aux abords de la zone, un lotissement composé de logements semi-collectif à l'est (R+1), ainsi qu'un quartier pavillonnaire au sud.

**SUPERFICIE** : 0,45 ha

**DENSITÉ** : 25 à 30 logements par hectare

**TAUX MINIMUM DE LLS** : 50%



Photo 8 - Vue depuis la route de St Clar

Le PLU autorise une densification de 35 logements par hectare sur l'est de la ville. Ce secteur est localisé à l'est, il est alors favorable à l'accueil de nouveaux logements pour renforcer la densité urbaine. De plus cette zone se trouve à proximité de services publics tels que des groupes scolaires qui sont très attractifs pour les jeunes ménages avec enfants.

La population de saint lys étant plutôt rajeunissante l'objectif est de maintenir cette évolution pour apporter du dynamisme au centre-ville. Dans cet objectif d'accueillir de jeunes ménages avec enfant, il serait intéressant de privilégier des logements de type T3 -T4 en particulier.

## Zone F

La zone F est située à l'entrée de la commune sur la route de Toulouse, à proximité directe avec le centre de St Lys et des différents services publics et de proximité (mairie/commerce/...). Le site est bordé à l'ouest par la RD 632 ou route de Toulouse. Cet axe est un axe de desserte important avec une forte circulation.

À l'ouest du secteur (de l'autre côté de la RD632), on retrouve un espace vert conséquent composé d'une zone de loisirs. Le secteur est également bordé au sud par une zone verte et le ruisseau de l'Aiguebelle.

Les parcelles du secteur de renouvellement sont actuellement occupées par des locaux industriels désaffectés.

**SUPERFICIE** : 0,49 ha

**DENSITÉ** : 50 logements par hectare

**TAUX MINIMUM DE LLS** : 100%



Photo 12 - Vue depuis la route de Toulouse

Ce site est favorable à la création de logements collectifs sociaux, il permet de répondre à l'objectif de densification et de renouvellement urbain à proximité du centre-ville. Les constructions ont vocation à être situées en majorité à l'alignement pour marquer l'entrée de la bastide.

## Zone G

La zone est située en sortie de la commune en direction de Toulouse sur la RD632. Le secteur est situé au milieu d'une zone commerciale avec la présence de commerces (supermarché, pharmacie, aire de lavage, station-service ...). Il est desservi directement par la RD 632 (ou route de Toulouse), route à fort trafic. Peu de zones d'habitations à proximité directe du secteur.

**SUPERFICIE** : 0,56 ha

**DENSITÉ** : 20 logements par hectare

**TAUX MINIMUM DE LLS** : 50%

**VOCATION** : zone mixte

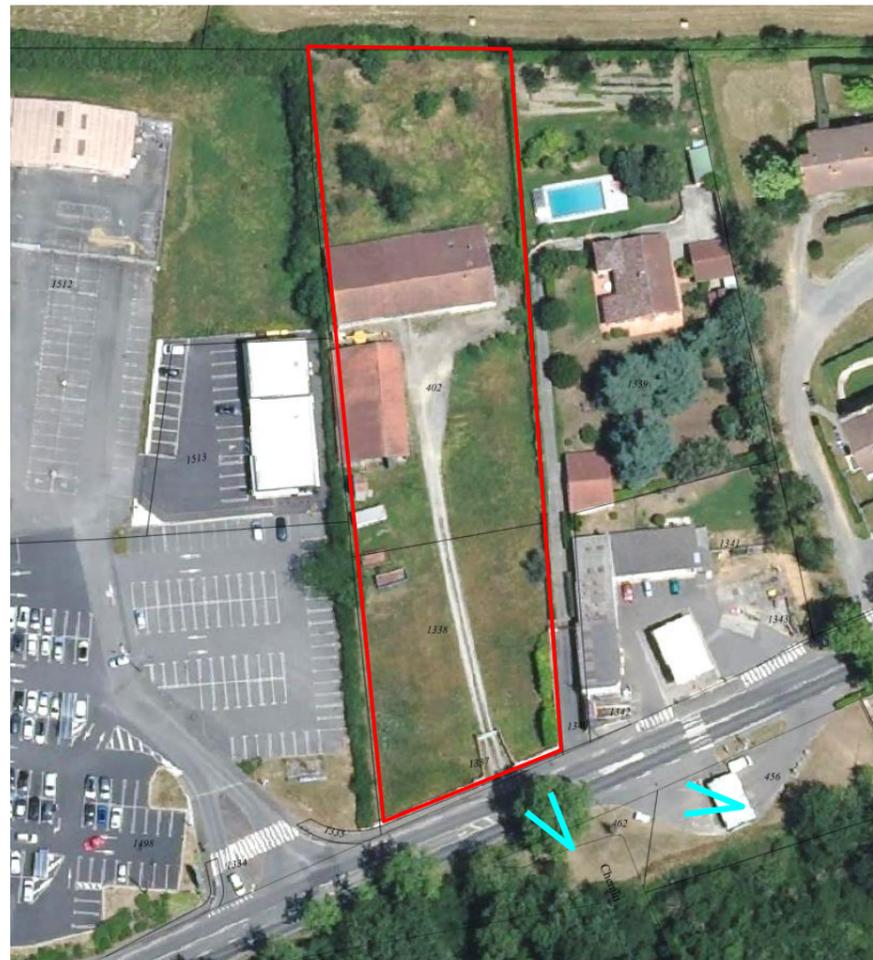


Photo 9 - Vue depuis l'aire de lavage



Photo 10 - Vue de puis la RD632

Ce site pourrait accueillir une zone de développement mixte en accord avec les destinations existantes et à venir à proximité.

## Zone H

La zone H est située en périphérie extérieure du centre-ville de Saint-Lys. Le secteur est bordé par la rue du 8 mai 1945.

On peut observer aux alentours la présence de logements individuels assez dense mais aussi de logements collectifs sur un ou plusieurs niveaux.

**SUPERFICIE** : 0,40 ha

**DENSITÉ** : 15 à 20 logements par hectare

**TAUX MINIMUM DE LLS** : 50%



Photo 11 – Vue depuis la rue du 08 mai 1945

Toujours dans un objectif de mixité sociale, d'harmonie entre les quartiers ce secteur devra respecter une densité de 15 à 20 logements par hectare avec un taux minimum de LLS à 50%.

## Zone I

Ce secteur d'aménagement se localise en périphérie extérieure de Saint Lys, le long de l'avenue des Pyrénées. Il est bordé par la RD632 qui relie la ville de Saint Foy de Peyrolières depuis le centre-ville de Saint Lys.

De plus on retrouve autour de ce secteur des logements résidentiels de type pavillonnaire mais aussi des logements collectifs sur plusieurs niveaux.

**SUPERFICIE** : 0,27 ha

**DENSITÉ** : 35 à 40 logements par hectare

**TAUX MINIMUM DE LLS** : 100%



Photo 12 – Vue depuis l'avenue des Pyrénées



De même que la zone précédente ce secteur doit respecter une densité de 30 à 40 logements par hectare. Néanmoins il existe à proximité des logements collectifs, et dans un objectif d'harmonie cette zone sera composée uniquement de logements locatifs sociaux.

## Zone J

La zone J est située en périphérie extérieure de Saint Lys entre la rue du 11 novembre 1918 et l'avenue des Pyrénées.

Les zones avoisinantes sont constituées principalement d'habitat résidentiel de type pavillonnaire.

**SUPERFICIE** : 0,19 ha

**DENSITÉ** : 20 à 25 logements par hectare

**TAUX MINIMUM DE LLS** : 50%

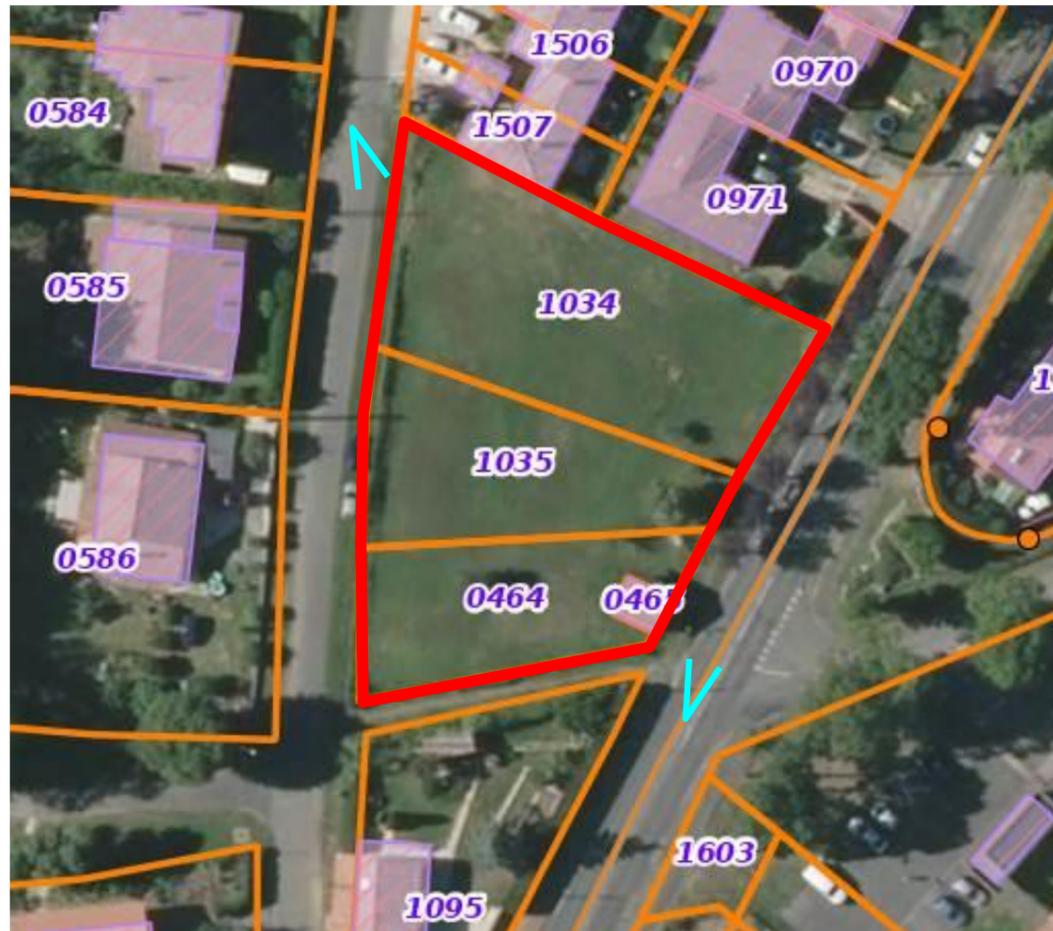


Photo 13 – Vue depuis l'avenue des Pyrénées



Photo 14 – Vue depuis la rue du 11 novembre 1918

Localisée à l'est de la ville cette zone devra respecter une densité de 20 à 25 logements par hectare. Ce secteur est propice à une densification via la création de logement individuel, avec toutefois un cadre architectural à respecter pour toutes les constructions.

Sur ce site l'opération d'aménagement pourrait être composé d'un petit collectif et d'habitats individuels.

## RECAPITULATIF DU POTENTIEL CONSTRUCTIBLE

OAP Renouveau urbain		
	Surface en hectare	Nombre de logements potentiels
OAP 1	0,69	12
OAP 2	0,91	24
OAP 3	1,2	29
OAP 4	0,5	6
OAP 5	1,6	23
OAP 6	13,72	300
OAP 7	2,53	43
OAP 8	16,48	245
OAP 9 (éco)	7,39	0
OAP 10 (éco)	9,67	0
OAP 11 (équipement)	7,5	0
<b>Total</b>	<b>62,2 ha</b>	<b>682</b>

OAP Renouveau urbain		
	Surface en hectare	Nombre de logements potentiels
Zone A	0,51	17
Zone B	0,23	3
Zone C	0,95	12
Zone D	0,42	9
Zone E	0,45	11
Zone F	0,49	21
Zone G (mixte)	0,56	10
Zone H	0,40	7
Zone I	0,26	9
Zone J	0,19	4
<b>Total</b>	<b>4,5 ha</b>	<b>103</b>

	OAP	Renouveau urbain	Total
<b>Total logements</b>	<b>682</b>	<b>103</b>	<b>785</b>