Elaboration du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal



Pièce n°3 :

Orientations d'Aménagement et de Programmation,

OAP Thématiques et Zones de Projet

Communauté de Communes du Pays d'Olmes

Naturellement Pays d'Olmes

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES

AGENCE TOPONYMY

L'expression des territoires

Mission

Pièce	Orientations d'Aménagement et de Programmation, OAP Thématiques, Zones de Projet
Version	Mars 2024 – Actualisation janvier 2025
Maîtrise d'Ouvrage	Communauté de Communes du Pays d'Olmes

Bureau(x) d'étude(s)	AGENCE TOPONYMY L'expression des territoires			
Rédacteurs	Alicia Fuss Laura Faux Jimmy Durand Aurore Bergé			

SOMMAIRE

AVANT-PROPOS 6
La méthode de classification 7
Temporalité différenciée 11
Les principes de dérogation 11
Les principes d'évolution 11
LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION PAR COMMUNE 13
OAP N° 1 : Bélesta - Logement 15
OAP N° 2 : Bélesta - Logement 17
OAP N° 3 : Bélesta – Logement 20
OAP N° 4 : Belesta – Logement 22
OAP N° 5 : Dreuilhe – Equipement 24
OAP N° 6 : Dreuilhe – Economique 26
OAP N° 7 : Fougax et Barrineuf –Loisirs 28
OAPN° 8 : Fougax et Barrineuf – Logement 30
OAP N° 9 : Freychenet - Loisirs 32
OAP N° 10 : L'Aiguillon – Logement 34
OAP N° 11 : L'Aiguillon – Logement 36
OAP N° 12 : Laroque d'Olmes – Logement 38
OAP N° 13 : Laroque d'Olmes – Projet mixte 40
OAP N° 14 : Laroque d'Olmes – Logement 42
OAP N° 15 : Laroque d'Olmes – Logement 44
OAP N° 16 : Laroque d'Olmes – Economique 46
OAP N° 17 : Laroque d'Olmes – Economique 48
OAP N° 18 : Laroque d'Olmes – Loisirs 50
OAP N° 19 : Lavelanet - Logement 53
OAP N° 20 : Lavelanet – Logement 55
OAP N° 21 : Lavelanet – Projet mixte 58
OAP N° 22 : Leychert – Equipement et logement 60
OAP N° 23 : Leychert – Logement 63
OAP N° 24 : Lieurac – Projet mixte 66
OAP N° 25 : Montferrier – Logement 71
OAP N° 26 : Montferrier – Loisirs 75
OAP N° 27 : Montferrier – Loisirs 77
OAP N° 28 : Montségur – Loisirs 81
OAP N° 29 : Nalzen – Logement 83
OAP N° 30 : Péreille – Logement 85
OAP N° 31 : Roquefort les Cascades - Equipement 87
OAP N° 32 : Roquefort les Cascades - Loisirs 90
OAP N° 33 : Saint Jean d'Aigues Vives - Logement 93
OAP N° 34 : Saint Jean d'Aigues Vives - Economique 95
OAP N° 35 : Tabre – Logement 97
OAP N° 36 : Tabre – Logement 99
OAP N° 37 : Tabre – Economique 101

OAP N° 38 : Villeneuve d'Olmes - Logement....103
OAP N° 39 : Villeneuve d'Olmes – Logement....105
OAP N° 40 : Villeneuve d'Olmes – Logement....107
OAP N° 41 : Villeneuve d'Olmes - Economique....109
OAP N° 42 : Villeneuve d'Olmes - Economique....111
OAP N° 43 : Villeneuve d'Olmes – Loisirs....113
OAP N° 44 : Lavelanet – Villeneuve d'Olmes – Logement....115
LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION....118
THEMATIQUES....118
....132
LES ZONES DE PROJET....133
Zone de projet N° 1 : Bénaix....134
Zone de projet N° 2 : Montségur – Equipement....136

AVANT-PROPOS

LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION : CADRE REGLEMENTAIRE

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

L'article L151-7 du Code de l'Urbanisme précise les finalités des OAP :
« Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :
1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;
2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;
3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;
4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;
5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;
6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles *L. 151-35 et L. 151-36* ;
7° Définir les actions et opérations nécessaires pour protéger les franges urbaines et rurales. Elles peuvent définir les conditions dans lesquelles les projets de construction et d'aménagement situés en limite d'un espace agricole intègrent un espace de transition végétalisé non artificialisé entre les espaces agricoles et les espaces urbanisés, ainsi que la localisation préférentielle de cet espace de transition. »
La Loi n° 2010-788 du 12/07/10 « portant engagement national pour l'environnement » a rendu les OAP obligatoires dans les zones de développement définies par une commune ; elles constituent dans ce cas un élément constitutif non facultatif des Plans Locaux d'Urbanisme.

PHASAGE DES SECTEURS DE PROJETS

La Loi Climat et Résilience impose à l'ensemble des zones à urbaniser ouvertes à l'urbanisation sur le territoire de s'inscrire dans un phasage.

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

LA METHODE DE CLASSIFICATION

Afin de répondre à cette obligation et d'entrer en cohérence avec les objectifs de la Loi Climat et Résilience, les OAP de la CCPO ont été organisées en trois phases :

- **Ouverture de la zone à court terme** : **2024-2028,** entrent dans cette phase les projets disposant d'éléments qualitatifs avec un projet défini et un porteur de projet identifié. Ils doivent pouvoir justifier de la capacité à obtenir une autorisation d'urbanisme au plus tard en 2026,

- **Ouverture de la zone à moyen terme** : **2028-2034,** entrent dans cette phase les projets disposant d'un principe d'aménagement et d'un porteur de projet potentiel. Bien que les projets puissent encore évoluer en matière d'aménagement et de programmation, ils doivent pouvoir projeter l'obtention d'une autorisation d'urbanisme à l'horizon 2032,
- **Ouverture de la zone à long terme** : **2034-2040,** entrent dans cette phase les projets les moins avancés où seule la localisation du projet est définie. Les principes d'aménagement sont envisagés dans les grandes lignes et une définition plus précise est à travailler au regard de l'évolution du territoire. Ils doivent cependant pourvoir projeter l'obtention d'une autorisation d'urbanisme à l'horizon 2038.

Ce découpage par phase permettra d'assurer un développement graduel et maîtrisé du territoire et participera à l'amélioration de la qualité des projets et de la collaboration entre les différents partenaires.

Pour permettre le classement des secteurs de projet dans les différentes phases, des critères de classification ont été élaborés en collaboration avec l'intercommunalité. Ils ont permis de prendre en compte différents aspects relatifs aux projets et aux territoires, les thématiques retenues sont listées ci-dessous :



La maturité, qui permet de qualifier le degré de maturité d'un projet,



La localisation, qui permet de valoriser des projets se situant à des endroits stratégiques sur la commune. Ce critère a été détaillé afin de pouvoir prendre en compte plus spécifiquement les critères de localisation attachés aux secteurs de projets à caractère économique,



L'armature du territoire, qui qualifie les communes en fonction de leur place au sein de l'intercommunalité,



Le nombre de permis, en prenant en compte les permis délivrés sur la période 2010-2022 permettant de mesurer le taux de construction de la commune, indicateur de l'attractivité de celle-ci,



L'attractivité de la commune, en mesurant l'évolution de la population entre 2009 et 2020.

Au sein de chaque item, des points ont été attribués afin de permettre le classement.

Critères de classification					
Maturité	Avancée **3 points** - Aménagement défini ou en cours - Terrain d'assiette du projet acquis ou en cours - Porteur de projet ciblé	Relative **2 points** - Aménagement à travailler ou pouvant évoluer - Terrain d'assiette du projet non-acquis ou partiellement - Potentiels porteurs de projet identifiés	Peu mature **1 point** - Début de réflexion sur l'aménagement - Pas d'acquisition du terrain d'assiette - Pas de porteur de projet identifié		
Localisation	Centre-Bourg ou zone éco : facilité / réseau routier adapté à proximité (nationale/départementale) **1.5 points**	Au sein de la trame bâtie principale (hors Centre-Bourg) ou zone éco : accès relativement éloigné / réseau routier moyennement adapté **1 point**	En bordure de la trame bâtie / délocalisé (par rapport au Centre-Bourg) ou zone éco : accès difficile / réseau routier non adapté **0.5 point**		
Armature du territoire	Bourg centre de la CCPO **3 points**	Pôle intermédiaire **2.5 points**	Pôle service de proximité **2 points**	Communes rurales bénéficiant de l'attractivité des communes pôles **1.5 points**	Communes rurales **0.5 point**
Nombre de permis délivrés entre 2010 et 2022	> 10 permis **1.5 point**	Entre 7 et 10 permis **1 point**	< à 7 permis **0.5 point**		
Attractivité de la commune entre 2009 et 2020	Evolution de la population positive **1 point**	Evolution de la population négative **0 point**			

Au regard de ces critères et des différents points acquis, les projets ont été classés dans les trois temporalités suivantes :

Le tableau détaillant la répartition des projets par phase est à retrouver en annexe du présent document.

Phase 1 : 2024-2028

Le projet comptabilise un nombre total de **6 à 10 points.**

19 secteurs de projet entrent dans cette phase, soit :

- **151** logements,
- **5** zones d'activités économiques,
- **2** projets touristiques,
- **1** projet d'équipement et de services,

Pour une consommation totale de **14,94 hectares** de surfaces à urbaniser.

Phase 2 : 2028-2034

Le projet comptabilise un nombre total de **4.5 à 5.5 points.**

19 secteurs de projet entrent dans cette phase**,** soit ;

- **53** logements,
- **4** zones d'activités économiques,
- **4** projets touristiques,
- **1** projet d'équipement et de services,
- **1** projet mixte,

Pour une consommation totale de **8.38 hectares** de surfaces à urbaniser.

Phase 3 : 2034-2040

Le projet comptabilise un nombre total de **0 à 4 points.**

8 secteurs de projet entrent dans cette phase, soit ;

- **14** logements,
- **2** projets touristiques,
- **2** projets d'équipement et de services,
- **1** projet mixte,

Pour une consommation totale de **3,30 hectares** de surfaces à urbaniser.

TEMPORALITE DIFFERENCIEE

Les projets ont été considérés dans les temporalités au regard de leur achèvement, un projet pourra donc proposer une temporalité différenciée en son sein sans que cela ne vienne modifier sa programmation au sein du phasage général.

LES PRINCIPES DE DEROGATION

Le présent phasage ayant été établi pour une période allant de 2024 à 2040, il apparaît nécessaire de prévoir des principes permettant une adaptation de celui-ci aux aléas relatifs aux évolutions du territoire.

Modification du PLUi :

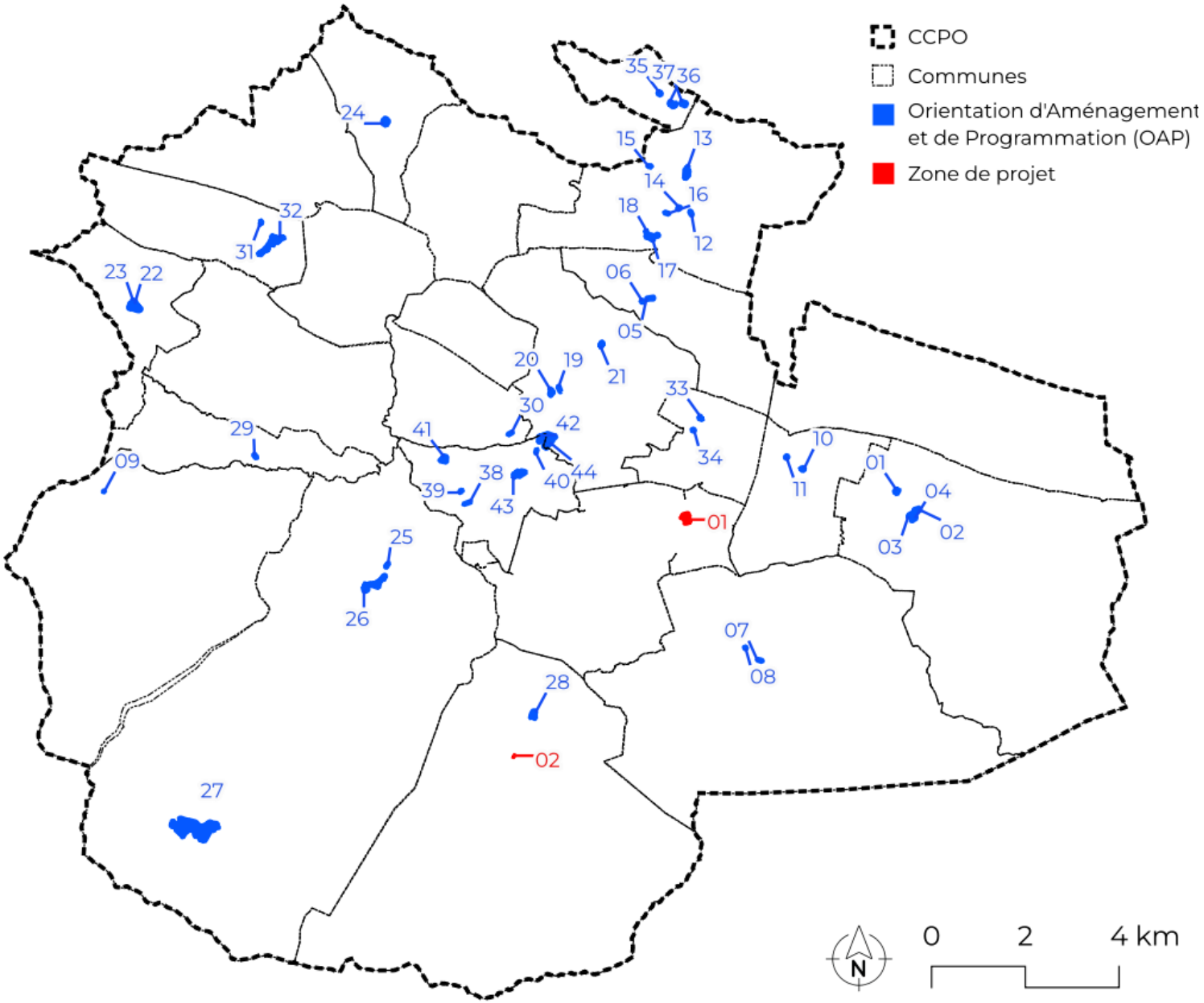
A la fin de chaque phase, une modification (simplifiée ou de droit commun) du PLUi est à envisager, elle permettra de :

- De décaler certains projets n'ayant pas pu voir le jour dans leur phase initiale,
- De justifier d'une évolution significative dans les critères de classification permettant à un projet une mise en œuvre anticipée par rapport à sa programmation initiale.

Les justifications relatives à ces évolutions seront intégrées au rapport de présentation, elles devront être en cohérence avec les axes de PADD relatifs à la croissance du territoire.

LES PRINCIPES D'EVOLUTION

Afin de vérifier l'adéquation du projet de territoire avec les objectifs de la Loi Climat et Résilience et du SRADDET Occitanie 2040 (Schéma Régional d'Aménagement de Développement Durable et d'Egalité des Territoires), une première évolution du PLUi devra être menée en 2027-2028.



Localisation des OAP et des zones de projet

LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION PAR COMMUNE

N°	Commune	Zonage	Phase	Surface totale en m²
1	BELESTA	UB1	2	8169
2	BELESTA	UB1	1	12204
3	BELESTA	UB1	1	9534
4	BELESTA	UB1	1	5000
5	DREUILHE	UE	1	7317
6	DREUILHE	AUC2	2	3015
7	FOUGAX ET BARRINEUF	AUL	2	3995
8	FOUGAX ET BARRINEUF	AU	2	2583
9	FREYCHENET	AUL	2	1084
10	L'AIGUILLON	AU	2	5073
11	L'AIGUILLON	UB2	3	3725
12	LAROQUE D'OLMES	AU	1	4215
13	LAROQUE D'OLMES	UF2	1	20599
14	LAROQUE D'OLMES	AU	2	4065
15	LAROQUE D'OLMES	AU	2	3411
16	LAROQUE D'OLMES	AUC2	1	3717
17	LAROQUE D'OLMES	AUX	1	21644
18	LAROQUE D'OLMES	AUL	2	2126
19	LAVELANET	UB1	1	4902
20	LAVELANET	UB1-AU	1	8503
21	LAVELANET	UF2	1	6135
22	LEYCHERT	UA2 -UB2 - UE	2	34112
23	LEYCHERT	AU	2	2773
24	LIEURAC	UF1 - NJ	2	15566
25	MONTFERRIER	AU	1	3877
26	MONTFERRIER	UL – AUL	1	40593
27	MONTFERRIER	UE - UL – AUL -AULS – A – N - Ask	2	235986
28	MONTSEGUR	UL - NL - AUL	3	13539
29	NALZEN	AU	1	3882
30	PEREILLE	AU	1	3753
31	ROQUEFORT LES CASCADES	A	3	1921
32	ROQUEFORT LES CASCADES	UA2 - AUL - AUE - AL - A - N	3	50493
33	ST JEAN D'AIGUES VIVES	AU	2	4736
34	ST JEAN D'AIGUES VIVES	AUX	2	3245
35	TABRE	UB2	2	5364
36	TABRE	AU	1	13343
37	TABRE	AUX	2	10617
38	VILLENEUVE D'OLMES	AU	3	4913
39	VILLENEUVE D'OLMES	AU	3	2520
40	VILLENEUVE D'OLMES	AU	2	2932
41	VILLENEUVE D'OLMES	AUX	1	14912
42	VILLENEUVE D'OLMES	AUC2	2	8019
43	VILLENEUVE D'OLMES	UB1 - AUL	1	25463
44	LAVELANET - VILLENEUVE D'OLMES	AU – UE-NJ- AUS	1	51553

N°	Commune	Zonage	Phase	Surface en m²
1	BENAIX	AUL - A	3	34049
2	MONTSEGUR	AUE	3	1527

OAP N° 1 : BELESTA - LOGEMENT

Type d'OAP : Sectorielle

Justification : L'aménagement de ce secteur s'inscrit dans la volonté de densifier la trame urbaine existante en investissant des zones proches du centre-bourg et ayant déjà une vocation résidentielle. L'idée est de se concentrer sur les zones déjà totalement ou en partie artificialisées.

Échéancier : Phase 2

1. LOCALISATION ET ACCES A LA ZONE

L'OAP est située au Nord-Ouest de la trame urbaine de Bélesta, aux alentours d'un kilomètre du centre bourg. Au nord, la parcelle est desservie par le chemin de La Prade. Le site côtoie la rivière de l'Hers au Nord, physiquement séparée par la voie de desserte La Prade. Elle est également à proximité d'une zone agricole située au Nord de l'OAP. Sur ses côtés Ouest et Est, l'OAP est bordée par des constructions de nature résidentielle.



2. OCCUPATION DU SOL

Le secteur de l'OAP correspond à une dent creuse (zone UB1). Il s'agit actuellement d'un espace agricole (prairie). Cette zone a été identifiée comme future extension urbaine.

3. OBJECTIFS

L'objectif de cette OAP est de s'assurer que la commune ait la capacité d'accueillir de nouveaux habitants et de lutter contre le mitage urbain afin de limiter l'étalement urbain. Proche du centre bourg, l'OAP répond à un objectif du PADD : densifier les espaces urbanisés et conforter un fonctionnement territorial tourné vers les centres-bourgs. Sur cette OAP, 8 logements minimums sont prévus. L'aménagement de la voirie prévoira une aire de retournement afin de garantir la desserte des lots d'habitations.

L'aménagement de la zone fera l'objet d'un aménagement d'ensemble.

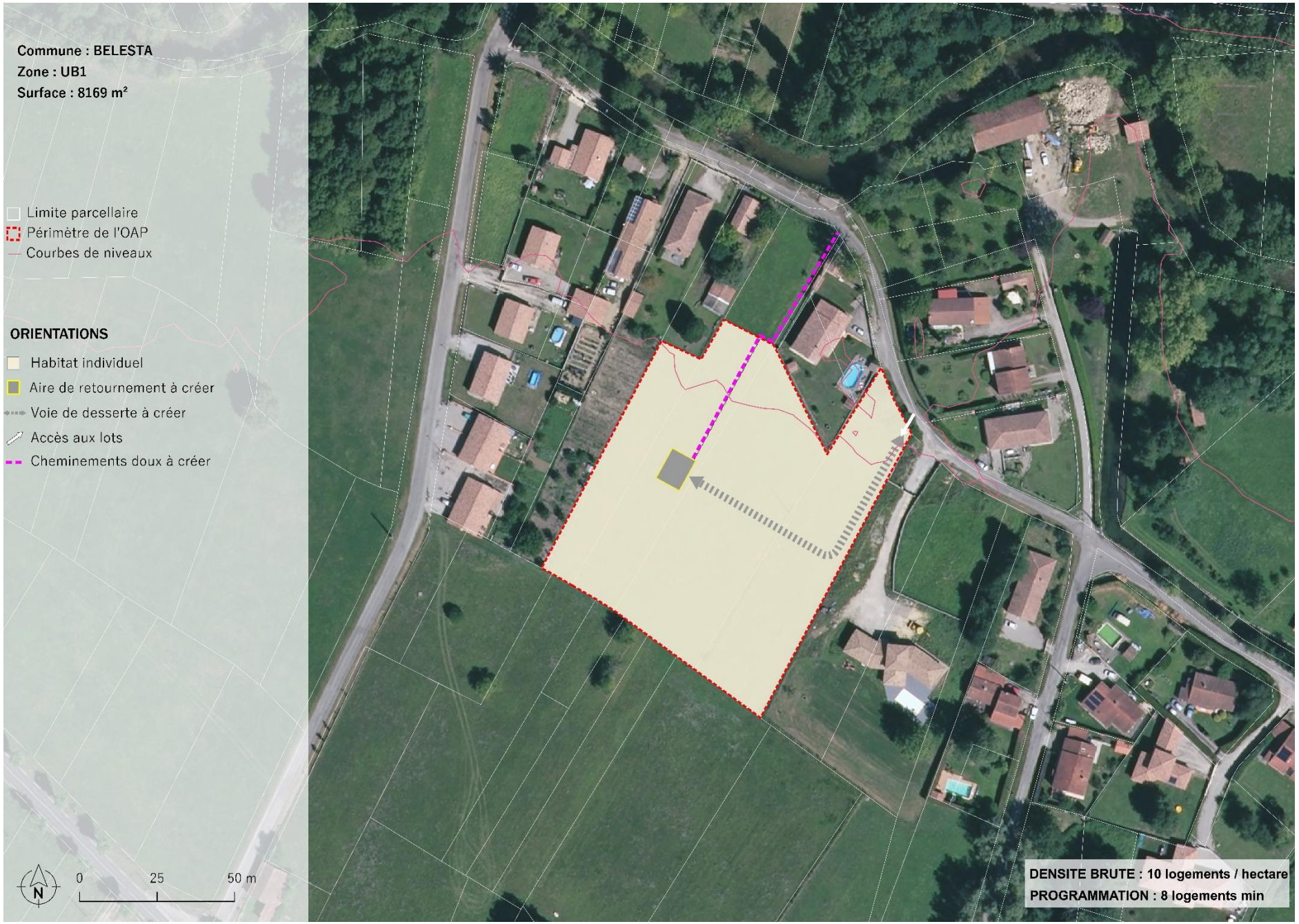
4. DENSITE

L'OAP recouvre une surface totale de 8 169 m² soit environ 0,8 ha. La zone comprend la création d'une voie de desserte, une aire de retournement ainsi qu'un cheminement doux, d'environ 845 m² qu'il convient de soustraire à la surface constructible. La surface nette constructible est donc de 7 324 m² soit environ 0,7 ha.

La création de 8 logements minimums est attendue, pour une densité minimale brute de 10 logements par hectare. La densité nette est donc de 11,4 lgts/ha pour l'ensemble de l'OAP.

5. MESURES PARTICULIERES

L'OAP propose un cheminement doux entre le chemin de la Peyrade, la voie de desserte située au Nord et l'aire de retournement de la parcelle située au cœur de l'OAP, permettant un accès par mobilité douce aux habitations individuelles.


Commune : BELESTA
Zone : UB1
Surface : 8169 m²
Limite parcellaire
Périmètre de l'OAP
Courbes de niveaux
ORIENTATIONS
Habitat individuel
Aire de retournement à créer
Voie de desserte à créer
Accès aux lots
Cheminements doux à créer
N
0
25
50 m
DENSITE BRUTE : 10 logements / hectare
PROGRAMMATION : 8 logements min

OAP N° 2 : BELESTA - LOGEMENT

Type d'OAP : Sectorielle

Justification : L'aménagement du secteur de Bélesta s'inscrit dans la volonté d'investir les espaces non bâtis au sein de la trame urbaine existante. Par ailleurs, cette OAP répond à une orientation du PADD qui prévoie que « les dents creuses seront comblées et constitueront le potentiel majoritaire de développement urbain du Pays d'Olmes ».

Échéancier : Phase 1

1. LOCALISATION ET ACCES A LA ZONE

L'OAP de Bélesta se situe au Nord de la trame urbaine. L'accès à cette zone se situe à environ 500 mètres du centre bourg et est desservi par la D117 sur l'avenue de Lavelanet. Le site est également à proximité du jardin Catalan situé au Nord Est de la parcelle et d'un espace boisé à l'Est. La zone est ensuite bordée par des constructions d'habitations individuelles.



2. OCCUPATION DU SOL

Le secteur de l'OAP correspond à une dent creuse (zone UB1). Il s'agit actuellement d'un espace agricole, identifié comme une prairie permanente.

3. OBJECTIFS

L'objectif de cette OAP est de s'assurer que la commune ait la capacité d'accueillir de nouveaux habitants et de lutter contre le mitage urbain afin de limiter l'étalement urbain. Proche du centre bourg, l'OAP répond à un objectif du PADD : densifier les espaces urbanisés et conforter un fonctionnement territorial tourné vers les centres-bourgs. Sur cette OAP, 14 logements minimums sont prévus. Par ailleurs, l'OAP impose une mixité des formes bâties avec de l'habitat mitoyen et individuel.

L'aménagement de la zone fera l'objet d'un aménagement d'ensemble.

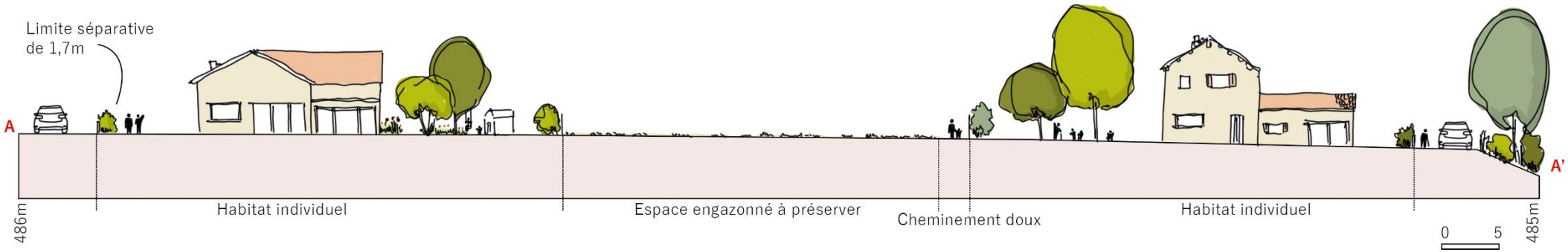
4. DENSITE

L'OAP recouvre une surface totale de 12 204m² soit environ 1,2 ha. La zone comprend cependant un projet de création de voies de desserte, d'environ 350 m² et d'un espace vert récréatif, correspondant environ à 550 m² de la surface totale, soit 900m² qu'il convient de soustraire à la surface constructible. La surface nette constructible est donc de 11 303 m² soit 1,1 ha. La création de 14 logements minimums est attendue, pour une densité minimale brute de 11,6 logements par hectare. La densité nette est donc de 12,7 lgts/ha pour l'ensemble de l'OAP.

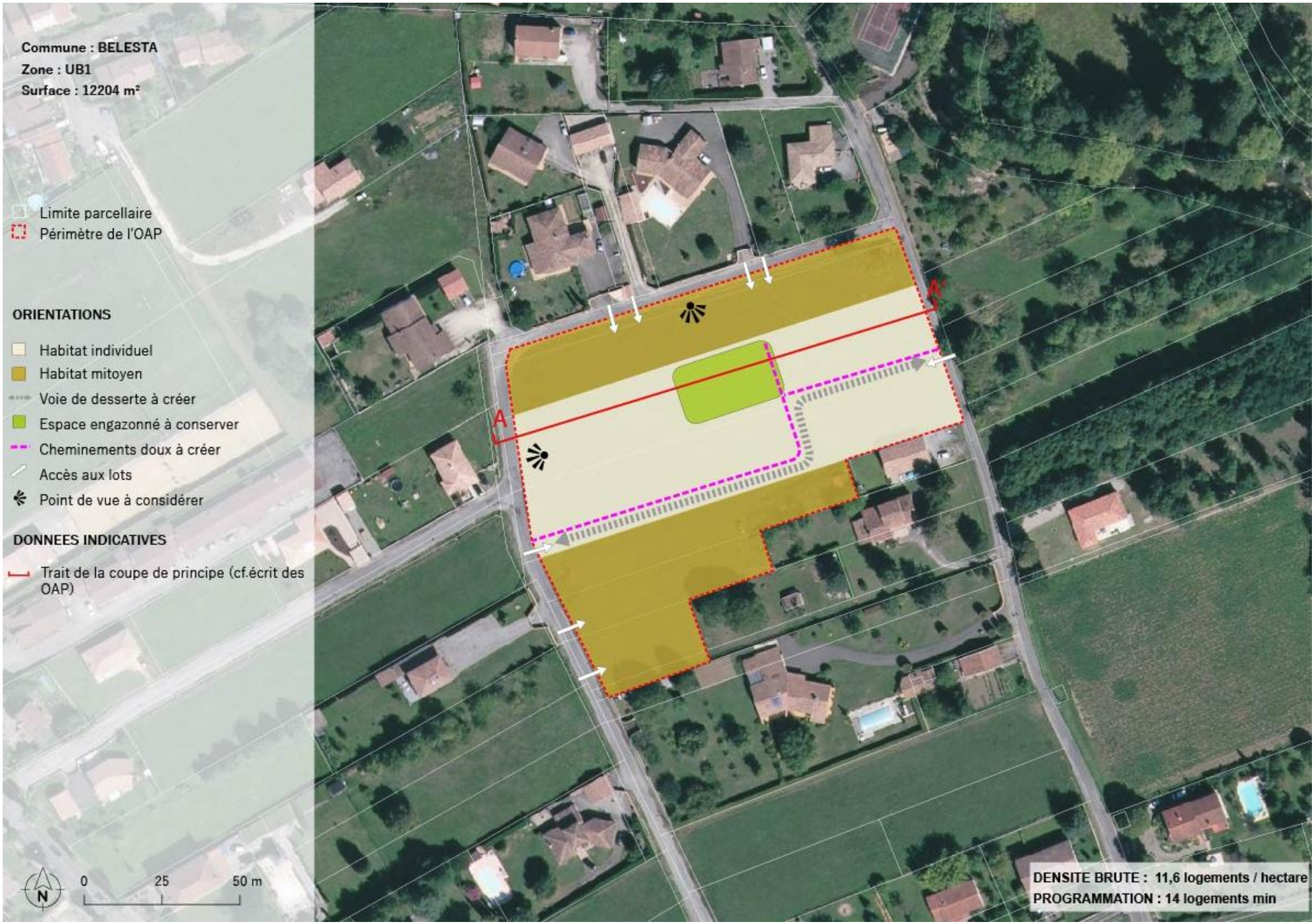
5. MESURES PARTICULIERES

L'aménagement de la zone prévoit un espace vert qui tiendra lieu d'espace de rencontre et de convivialité. Des points de vue sont également à préserver au Sud et à l'Ouest de la parcelle. L'OAP propose l'aménagement de cheminements doux entre les lots d'habitations, pour une traversée d'ouest en est, en passant par l'espace vert.





Coupe de principe


Commune : BELESTA
Zone : UB1
Surface : 12204 m²
Limite parcellaire
Périmètre de l'OAP
ORIENTATIONS
Habitat individuel
Habitat mitoyen
Voie de desserte à créer
Espace engazonné à conserver
Cheminements doux à créer
Accès aux lots
Point de vue à considérer
DONNEES INDICATIVES
Trait de la coupe de principe (cf.écrit des OAP)
A
A'
N
0
25
50 m
DENSITE BRUTE : 11,6 logements / hectare
PROGRAMMATION : 14 logements min

OAP N° 3 : BELESTA – LOGEMENT

Type d'OAP : Sectorielle

Justification : L'aménagement de ce secteur s'inscrit dans la volonté d'investir les espaces non bâtis au sein de la trame urbaine existante. Par ailleurs, cette OAP répond à une orientation du PADD qui prévoie que « les dents creuses seront comblées et constitueront le potentiel majoritaire de développement urbain du Pays d'Olmes ».

Échéancier : Phase 1

1. LOCALISATION ET ACCES A LA ZONE

L'OAP se situe au Nord de la trame urbaine L'accès à cette zone se situe à environ 500 mètres du centre bourg et est desservie par la D117 sur l'avenue de Lavelanet à l'Ouest. L'Ouest du secteur est bordé par des constructions de nature résidentielle.



2. OCCUPATION DU SOL

Le secteur de l'OAP correspond à une dent creuse (zone UB1). Le Nord de l'OAP est actuellement un espace en partie agricole, plus précisément d'une prairie permanente. Le reste de la parcelle au Sud n'est pas enregistré au registre parcellaire et présente un terrain de pleine terre avec de la végétation.

3. OBJECTIFS

L'objectif de cette OAP est de s'assurer que la commune ait la capacité d'accueillir de nouveaux habitants et de lutter contre le mitage urbain afin de limiter l'étalement urbain. Proche du centre bourg, l'OAP répond à un objectif du PADD : densifier les espaces urbanisés et conforter un fonctionnement territorial tourné vers les centres-bourgs. L'objectif est ainsi de proposer la création de nouveaux logements afin de répondre aux besoins d'accueil projetés dans le PADD. Sur cette OAP, 14 logements minimums sont prévus. L'aménagement de la voirie prévoira une aire de retournement afin de garantir la desserte des lots d'habitations. Par ailleurs, l'OAP impose une mixité des formes bâties avec de l'habitat mitoyen et individuel.

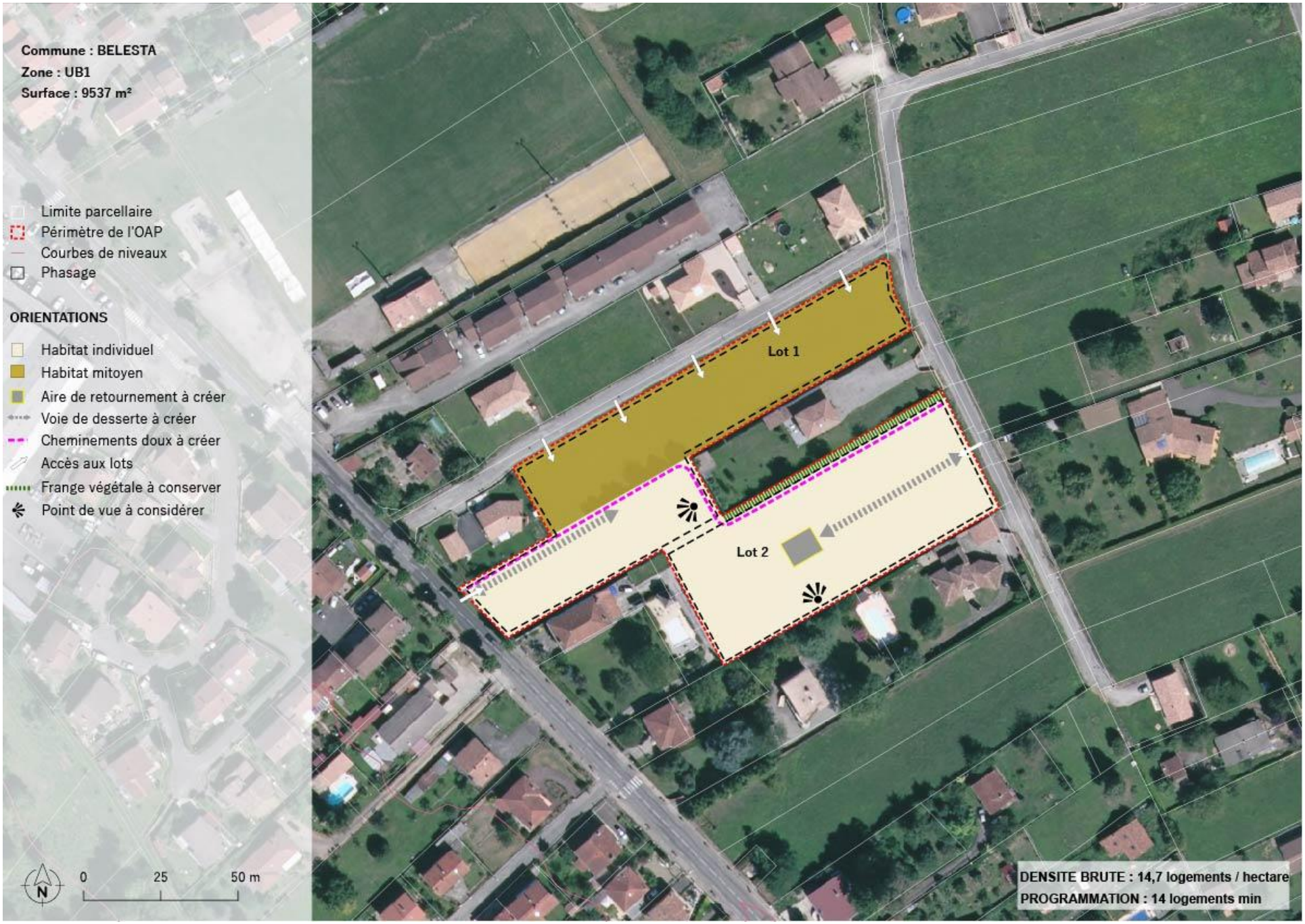
Le lot n° 1 sera aménagé au fur et à mesure tandis que le lot n° 2 fera l'objet d'un aménagement d'ensemble.

4. DENSITE

L'OAP recouvre une surface totale de 9 537m² soit environ 0,95 ha. La zone comprend la création de voies de desserte et une aire de retournement, d'environ 750 m² qu'il convient de soustraire à la surface constructible. La surface nette constructible est donc de 8 787 m² soit 0,87 ha. La création de 14 logements minimums est attendue, pour une densité minimale brute de 14,7 logements par hectare. La densité nette est donc de 16 lgts/ha pour l'ensemble de l'OAP.

5. MESURES PARTICULIERES

L'aménagement de la zone devra créer une frange végétale afin d'assurer l'intégration paysagère et de limiter les covisibilités entre les habitations. Par ailleurs, l'aménagement de l'OAP devra prendre en compte la présence de points de vue au nord, au sud et à l'ouest de la parcelle.


Commune : BELESTA
Zone : UB1
Surface : 9537 m²
Limite parcellaire
Périmètre de l'OAP
Courbes de niveaux
Phasage
ORIENTATIONS
Habitat individuel
Habitat mitoyen
Aire de retournement à créer
Voie de desserte à créer
Cheminements doux à créer
Accès aux lots
Frange végétale à conserver
Point de vue à considérer
Lot 1
Lot 2
N
0
25
50 m
DENSITE BRUTE : 14,7 logements / hectare
PROGRAMMATION : 14 logements min

OAP N° 4 : BELESTA – LOGEMENT

Type d'OAP : Sectorielle

Justification : L'aménagement du secteur de Bélesta s'inscrit dans la volonté d'investir les espaces non bâtis au sein de la trame urbaine existante. Par ailleurs, cette OAP répond à une orientation du PADD qui prévoie que « les dents creuses seront comblées et constitueront le potentiel majoritaire de développement urbain du Pays d'Olmes ».

Échéancier : Phase 1

1. LOCALISATION ET ACCES A LA ZONE

L'OAP est située au Nord de la trame urbaine, à moins de 500 m du centre bourg. Le secteur est desservi à l'Ouest par la départementale D117 sur l'avenue de Lavelanet. L'accès aux lots peut aussi se réaliser à l'Est par le lieu-dit La Peyrade. L'OAP est entourée de constructions de nature résidentielle à l'exception de l'Est de la parcelle qui est une dent creuse à vocation d'habitat individuel. L'OAP est proche de différents types de commerces et de services (supermarché, café, pharmacie, garages), dans un rayon de 300m.



2. OCCUPATION DU SOL

Le secteur de l'OAP correspond à une dent creuse (zone UB1). Il s'agit actuellement d'un espace de prairie.

3. OBJECTIFS

L'objectif de cette OAP est de s'assurer que la commune ait la capacité d'accueillir de nouveaux habitants et de lutter contre le mitage urbain afin de limiter l'étalement urbain. Proche du centre bourg, l'OAP répond à un objectif du PADD : densifier les espaces urbanisés et conforter un fonctionnement territorial tourné vers les centres-bourgs. L'objectif est ainsi de proposer la création de nouveaux logements afin de répondre aux besoins d'accueil projetés dans le PADD. Sur cette OAP, 12 logements minimums sont prévus. Par ailleurs, cette OAP intègre une possibilité de créer du logement sénior au sein de cet espace.

L'aménagement de la zone fera l'objet d'un aménagement d'ensemble.

4. DENSITE

L'OAP recouvre une surface totale de 5000 m² soit 0,5 ha. La zone comprend cependant un projet de voie de desserte à créer et la conservation d'un espace vert, d'environ 1250 m² qu'il convient de soustraire à la surface constructible. La surface nette constructible est donc de 3 750 m² soit 0,37 ha.

La création de 12 logements minimums est attendue, pour une densité minimale brute de 24 logements par hectare. La densité nette est de 32,4 lgts. /ha.

5. MESURES PARTICULIERES

L'ouest de la parcelle présente un espace vert sur lequel s'implante le calvaire. La conservation de cet espace engazonné permet, selon le PADD, un espace de rencontre et de convivialité. Cet espace vert permet par ailleurs de limiter les nuisances de la D117 sur l'avenue de Lavelanet à l'ouest et valoriser le calvaire.


Commune : BELESTA
Zone : UB1
Surface : 5000 m²
Limite parcellaire
Périmètre de l'OAP
Courbes de niveaux
ORIENTATIONS
Habitat groupé et/ou logements séniors
Voie de desserte à créer
Accès aux lots
Calvaire
Espaces engazonnés à conserver
N
0
25
50 m
DENSITE BRUTE : 24 logements / hectare
PROGRAMMATION : 12 logements min

OAP N° 5 : DREUILHE – EQUIPEMENT

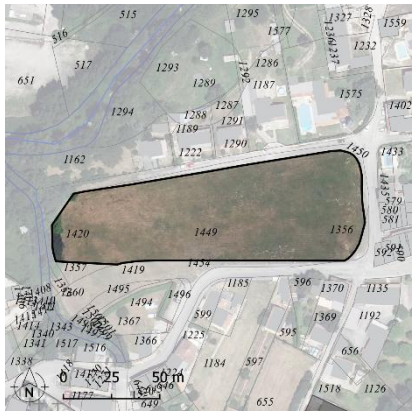
Type d'OAP : Sectorielle

Justification : L'aménagement du secteur de Dreuilhe s'inscrit dans la volonté de développer l'offre d'équipements collectifs de la commune en proposant la création d'une salle des fêtes et d'un nouveau bâtiment pour la mairie. Par ailleurs, l'OAP prévoit aussi l'aménagement d'un espace vert récréatif qui répond à une orientation du PADD qui préconise « le réaménagement de l'espace public visant à valoriser les centres-bourgs ».

Échéancier : Phase 1

1. LOCALISATION ET ACCES A LA ZONE

L'OAP est située au centre bourg de Dreuilhe, à proximité de la mairie, de l'école, de commerces, d'un supermarché et de la zone d'activités. Elle est également proche d'éléments naturels tels que la rivière Le Touyre qui jouxte le Nord de l'OAP et le ruisseau de Piteil qui s'écoule à l'Ouest. L'OAP est bordée à l'Ouest par la départementale D625 qui permet de desservir le secteur. Le Nord, le Sud et l'Est de la parcelle s'apparentent à des constructions de nature résidentielle.



2. OCCUPATION DU SOL

Le secteur de l'OAP est classé en zone urbaine d'équipement (UE). L'OAP recouvre une surface totale de 7 317 m², soit environ 0,7 ha. Il s'agit d'un espace enherbé sans vocation.

3. OBJECTIFS

Au cœur du centre bourg, l'OAP répond à un objectif du PADD : densifier les espaces urbanisés et conforter un fonctionnement territorial tourné vers les centres-bourgs.

Selon le PADD, la création d'un espace vert permet l'amélioration des conditions de vie dans les centres bourgs. L'objectif de cette OAP est de proposer l'aménagement :

- > D'un nouvel espace vert récréatif,
- > D'un équipement public,
- > D'une zone de stationnements.

L'aménagement de la zone fera l'objet d'un aménagement d'ensemble.

4. MESURES PARTICULIERES

L'aménagement de la zone devra conserver le linéaire d'arbres à l'Ouest et la préservation des points de vue (cf. schéma ci-après) afin d'assurer l'intégration paysagère du site au sein du territoire. L'OAP prévoit la création d'un espace vert récréatif pour favoriser les lieux de rencontre, améliorant le cadre de vie pour favoriser la création de lien social.





Référence d'un espace public


Commune : DREUILHE
Zone : UE
Surface : 7317 m²
Limite parcellaire
Périmètre de l'OAP
Courbes de niveaux
ORIENTATIONS
Espace pour de l'équipement public avec espace vert récréatif à 2/3 de la surface
Accès aux lots
Arbres à conserver
Espace de stationnement à créer
Point de vue à considérer
N
0
25
50 m

OAP N° 6 : DREUILHE – ECONOMIQUE

Type d'OAP : Sectorielle

Justification : L'aménagement du secteur s'inscrit dans la volonté de développer l'activité économique de la commune. Cette zone a intéressé un grand nombre de porteur de projet sans que les projets puissent aboutir, la commune a alors identifié cet espace comme une zone stratégique dans le PLUi. Par ailleurs, cette OAP répond à la volonté du PADD de « soutenir et faciliter le développement économique par l'implantation et le maintien d'activité ». De plus, la proximité de Lavelanet fait de la commune de Dreuilhe un secteur propice à ce type d'installation.

Échéancier : Phase 2

1. LOCALISATION ET ACCES A LA ZONE

L'OAP se situe au centre bourg, à proximité de la mairie, de commerces, d'une église, d'un cimetière et de la zone d'activité de Dreuilhe. Elle est bordée par la route de Mirepoix, autrement dit la D625 à l'Ouest, qui permet de desservir le secteur ; et d'une zone résidentielle à l'Est. Elle est également attenante à une zone urbaine d'équipement (zone UE) (cf. OAP n° 5 : Dreuilhe – Équipement).



2. OCCUPATION DU SOL

Le secteur de l'OAP correspond, dans le zonage, à une zone à urbaniser ouverte à l'urbanisation à vocation commerciale (AUC2). Il s'agit actuellement d'un terrain de pleine terre. L'OAP recouvre une surface totale de 3015 m², soit environ 0,3 ha.

3. OBJECTIFS

L'objectif de cette OAP est de permettre l'extension d'espaces d'activités sur la commune mais également de proposer de nouveaux espaces pour l'accueil de nouvelles structures.

Proche du centre bourg, l'OAP répond à un objectif du PADD : densifier les espaces urbanisés et conforter un fonctionnement territorial tourné vers les centres-bourgs. L'objectif de cette OAP est de permettre l'extension de la zone d'activités existante.

L'objectif est donc d'affirmer la place économique de Dreuilhe en structurant et complétant l'offre existante, en accueillant de nouvelles entreprises sur le territoire communal. De plus, la mutualisation des stationnements est souhaitée.

L'aménagement de la zone se fera au fur et à mesure.

4. MESURES PARTICULIERES

L'aménagement du secteur de l'OAP devra comprendre l'implantation de linéaires végétaux afin d'assurer des bandes tampons entre les futurs bâtiments, la zone d'habitations à l'Est et la voie de desserte à l'ouest. Ces mesures visent à limiter les covisibilités et les nuisances.

Le projet intègre un périmètre de plan de prévention des risques qu'il conviendra de prendre en compte.


Commune : DREUILHE
Zone : AUC2
Surface : 3015 m²
Limite parcellaire
Périmètre de l'OAP
Courbes de niveaux
ORIENTATIONS
Zone d'activités commerciales
Accès aux lots
Arbres à conserver
Espaces engazonnés à conserver
Frange végétale à créer
Accès interdit depuis la voie départementale
DONNEES INDICATIVES
Accès depuis la voie départementale
N
0
25
50 m

OAP N° 7 : FOUGAX ET BARRINEUF –LOISIRS

Type d'OAP : Sectorielle

Justification : L'aménagement du secteur répond à l'orientation du PADD qui prévoit de « fixer les touristes avec une offre en hébergement touristique ». Cette OAP s'inscrit dans la volonté de compléter l'offre en hébergement sur le territoire et d'encadrer la réalisation de ces projets sur le territoire afin d'assurer leur pertinence.

Échéancier : Phase 2

1. LOCALISATION ET ACCES A LA ZONE

L'OAP se situe en entrée de village, bordée par la D5 (route de la Palanque) qui permet de desservir le site et à proximité du ruisseau de Saint-Nicolas. Elle est localisée entre le cimetière et la rue principale du village et permet de créer une continuité entre ces deux espaces.



Elle est localisée en face de parcelles bâties par des logements individuels avec une faible densité et à moins de 150 mètres du bâti dense du centre bourg (maisons mitoyennes alignées sur rue).

Un espace plus densément végétalisé, de type verger est à préserver en continuité du site pour préserver la nature en zone urbaine.

2. OCCUPATION DU SOL

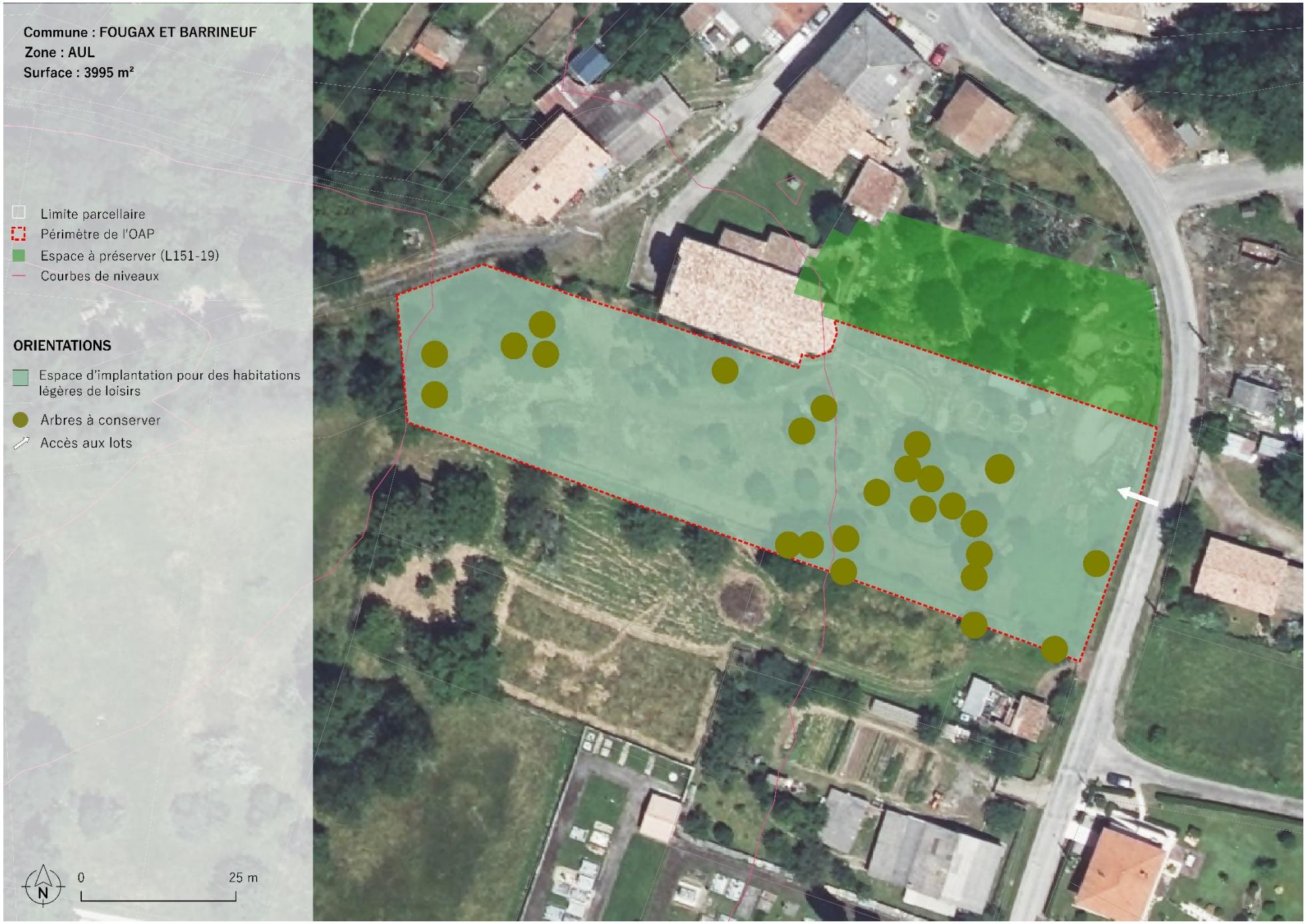
Le secteur de l'OAP correspond, dans le zonage, à une zone à urbaniser ouverte à l'urbanisation à vocation de loisirs (AUL). Il s'agit actuellement essentiellement d'espaces de pleine terre s'apparentant à des jardins, comprenant une trame végétale (arbres et arbustes), une construction principale et plusieurs annexes. L'OAP recouvre une surface totale de 3995 m², soit environ 0,4 ha.

3. OBJECTIFS

L'objectif de cette OAP est de permettre l'implantation d'habitations légères de loisirs et de conforter la continuité du centre bourg jusqu'au cimetière, qui marque l'entrée du village. Dans la continuité du centre bourg, l'OAP répond à un objectif du PADD : densifier les espaces urbanisés et conforter un fonctionnement territorial tourné vers les centres-bourgs. L'objectif est donc de conforter le village de Fougax et Barrineuf en développant une offre en loisirs diversifiée, sur des terrains occupés par des jardins et une construction principale.

4. MESURES PARTICULIERES

L'aménagement du secteur de l'OAP devra préserver certains éléments de la trame verte présents sur le site pour maintenir la place de la nature au sein de l'entrée du village.


Commune : FOUGAX ET BARRINEUF
Zone : AUL
Surface : 3995 m²
Limite parcellaire
Périmètre de l'OAP
Espace à préserver (L151-19)
Courbes de niveaux
ORIENTATIONS
Espace d'implantation pour des habitations légères de loisirs
Arbres à conserver
Accès aux lots
N
0
25 m

OAPN° 8 : FOUGAX ET BARRINEUF – LOGEMENT

Type d'OAP : Sectorielle

Justification : L'aménagement de l'OAP s'inscrit dans la volonté d'investir les espaces non bâtis en continuité de la trame urbaine existante. Par ailleurs, cette OAP répond à une orientation du PADD qui préconise de développer l'urbanisation de manière modérée et de favoriser les déplacements doux en proposant des zones d'habitat proches du centre-bourg.

Échéancier : Phase 2

1. LOCALISATION ET ACCES A LA ZONE

L'OAP est située au Nord-Ouest du bourg, aux alentours d'un kilomètre. Le secteur est entouré d'espaces agricoles et naturels. A l'Est, des constructions d'habitations individuelles bordent l'OAP.

Le ruisseau de Saint-Nicolas est situé à proximité du site. Le secteur de l'OAP est desservi au nord par le lieu-dit Le Pigeonnier, la D9.



2. OCCUPATION DU SOL

Le secteur de l'OAP correspond à une zone à urbaniser (AU) à vocation résidentielle. Il s'agit actuellement d'un espace de pleine terre avec quelques végétaux. Cette zone a été identifiée comme future extension urbaine.

3. OBJECTIFS

L'objectif de cette OAP est de s'assurer que la commune ait la capacité d'accueillir de nouveaux habitants et de lutter contre le mitage urbain afin de limiter l'étalement urbain. Proche du centre-bourg, l'OAP répond à un objectif du PADD qui prévoit de « densifier les espaces urbanisés et conforter un fonctionnement territorial tourné vers les centres-bourgs » ; d'autant plus qu'un projet de cheminement doux, le long la voie existante, prévoit de connecter l'OAP au centre-bourg (cf. schéma).

L'objectif est ainsi de proposer du logement pour répondre au besoin d'accueil. Sur cette OAP, 3 logements sont prévus.

L'aménagement de la zone se fera au fur et à mesure.

4. DENSITE

L'OAP recouvre une surface totale de 2 583 m² soit environ 0,25 ha. La surface constructible correspond à la surface totale de l'OAP.

La création de 3 logements minimums est attendue, pour une densité minimale brute de 11,5 lgts/ha pour l'ensemble de l'OAP.

5. MESURES PARTICULIERES

L'aménagement de la zone devra créer un linéaire d'arbres (cf. schéma ci-après) afin d'assurer l'intégration paysagère du site au sein du territoire.

L'enjeu topographique du contexte territorial viendra s'inscrire dans la considération des points de vue au Sud dans l'aménagement.


Commune : FOUGAX ET BARRINEUF
Zone : AU
Surface : 2583 m²
Limite parcellaire
Périmètre de l'OAP
Courbes de niveaux
ORIENTATIONS
Habitat individuel
Arbres à planter
Accès mutualisés aux lots
Cheminements doux à créer
Point de vue à considérer
N
0
25 m
DENSITE BRUTE : 11,5 logements / hectare
PROGRAMMATION : 3 logements

OAP N° 9 : FREYCHENET - LOISIRS

Type d'OAP : Sectorielle

Justification : L'aménagement du secteur répond à l'orientation du PADD qui prévoit de « fixer les touristes avec une offre en hébergement touristique ». Cette OAP s'inscrit dans la volonté de compléter l'offre en hébergement sur le territoire et d'encadrer la réalisation de ces projets sur le territoire afin d'assurer leur pertinence.

Échéancier : Phase 2

1. LOCALISATION ET ACCES A LA ZONE

L'OAP se situe au centre bourg de Freychenet, à environ 50 m de la mairie et à moins de 300 m du parc de stationnement communal au Sud, ce qui représente environ 5 minutes à pied. La parcelle est aussi à proximité de zones agricoles.



2. OCCUPATION DU SOL

Le secteur de l'OAP correspond, dans le zonage, à une zone à urbaniser à vocation de loisirs (AUL). Il s'agit actuellement d'un espace avec une végétation dense. L'OAP recouvre une surface totale de 1084 m², soit environ 0,1 ha.

3. OBJECTIFS

L'objectif de cette OAP est d'aménager une zone d'implantation de chalets pour compléter l'offre en hébergement touristique. Selon le PADD, ces espaces seront aménagés sur le territoire en respectant un équilibre dans la répartition territoriale des espaces retenus.

Le manque de structure d'hébergement est un frein majeur à la fréquentation touristique du territoire. Le PLUi prévoit donc de rendre possible ce projet d'hébergements tout en encadrant sa mise en œuvre.

L'objectif de cette OAP est de proposer l'aménagement :

> De 3 chalets
> D'un local vélos dans un bâtiment existant,
> D'un espace dépose minute permettant de stationner pour une durée limitée.

4. MESURES PARTICULIERES

L'aménagement du secteur de l'OAP devra comprendre la conservation d'arbres sur le périmètre de la parcelle. La zone devra donc conserver les linéaires végétaux existants (cf. schéma ci-après) afin d'assurer l'intégration paysagère du site au sein du territoire. Ces mesures visent à limiter les covisibilités et les nuisances liées au bruit.

Par ailleurs, le sud-est du périmètre présente un point de vue remarquable à prendre en compte.


Commune : FREYCHENET
Zone : AUL
Surface : 1084 m²
Limite parcellaire
Périmètre de l'OAP
Emplacement réservé pour la création d'un espace public et du stationnement
Courbes de niveaux
ORIENTATIONS
Espace d'implantation des chalets
Espace de location de vélo
Dépose minute
Accès aux lots
Arbres à conserver
Point de vue à considérer
DONNEES INDICATIVES
Bâti existant
N
0
25
50 m

OAP N° 10 : L'AIGUILLON – LOGEMENT

Type d'OAP : Sectorielle

Justification : L'aménagement de ce secteur s'inscrit dans la volonté de densifier la trame urbaine existante en investissant des zones proches du centre-bourg et ayant déjà une vocation résidentielle. L'idée est de concentrer l'urbanisation au niveau des zones proches du bourg.

Échéancier : Phase 2



1. LOCALISATION ET ACCES A LA ZONE

L'OAP se situe au Sud de la trame urbaine du centre bourg. Elle est desservie par la voie de desserte la rue du Sarrat. Le Sud de la parcelle se caractérise comme un espace agricole. Elle est ensuite bordée par des constructions de nature résidentielle qui forment le centre bourg. Le site de l'OAP est également à proximité d'un projet de bassin de rétention (parcelle A 874).

2. OCCUPATION DU SOL

Le secteur de l'OAP correspond à une zone à urbaniser (AU) à vocation résidentielle. Actuellement, il s'agit d'un terrain de pleine terre avec quelques arbres.

3. OBJECTIFS

L'objectif de cette OAP est de s'assurer que la commune ait la capacité d'accueillir de nouveaux habitants et de lutter contre le mitage urbain afin de limiter l'étalement urbain et de favoriser les greffes urbaines en proposant une structuration de l'urbanisation et un maillage efficient du secteur.

Proche du centre bourg, l'OAP répond à un objectif du PADD : densifier les espaces urbanisés et conforter un fonctionnement territorial tourné vers les centres-bourgs. L'aménagement de la voirie prévoit une aire de retournement et un espace de stationnements afin de garantir la desserte des lots d'habitations. Selon le PADD, la création d'espaces verts permet l'amélioration des conditions de vie dans les centres bourgs, l'OAP propose ainsi deux espaces verts à conserver. L'objectif est ainsi de proposer du logement pour répondre au besoin d'accueil. Sur cette OAP, 5 logements sont prévus.

L'aménagement de la zone fera l'objet d'un aménagement d'ensemble.

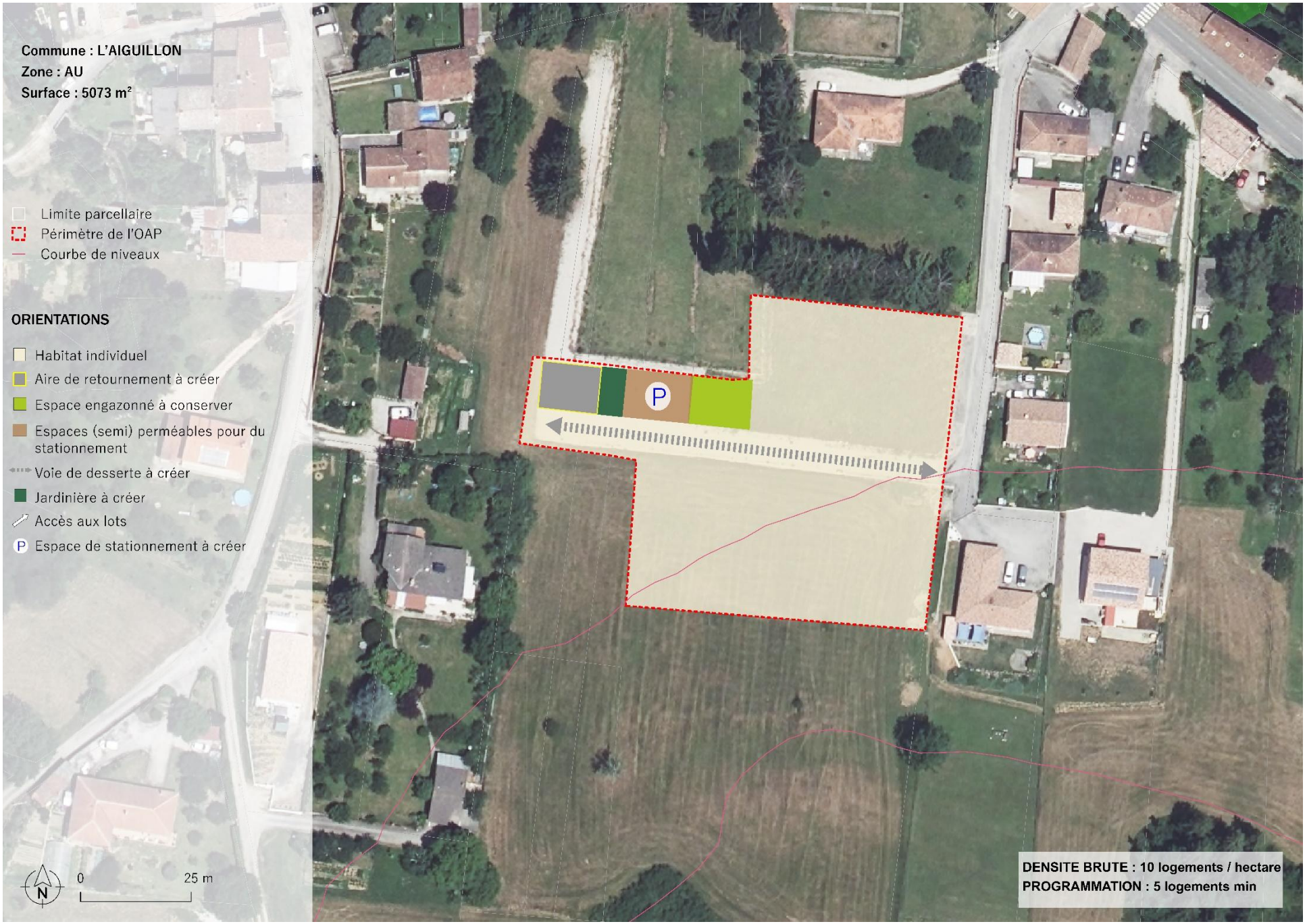
4. DENSITE

L'OAP recouvre une surface totale de 5073 m² soit environ 0,5 ha. La zone comprend cependant la création d'une voie de desserte, d'une aire de retournement, d'espaces de stationnement, d'une jardinière et d'espaces verts récréatifs, d'environ 1500 m², qu'il convient de soustraire à la surface constructible. La surface nette constructible est donc de 3573 m² soit 0,3 ha.

La création de 5 logements minimums est attendue, pour une densité minimale brute de 10 logements par hectare. La densité nette est donc de 14 lgts/ha pour l'ensemble de l'OAP.

5. MESURES PARTICULIERES

L'OAP prévoit la création d'un espace vert récréatif pour favoriser les lieux de rencontre, améliorant le cadre de vie tout en créant du lien social.


Commune : L'AIGUILLON
Zone : AU
Surface : 5073 m²
Limite parcellaire
Périmètre de l'OAP
Courbe de niveaux
ORIENTATIONS
Habitat individuel
Aire de retournement à créer
Espace engazonné à conserver
Espaces (semi) perméables pour du stationnement
Voie de desserte à créer
Jardinière à créer
Accès aux lots
Espace de stationnement à créer
P
N
0
25 m
DENSITE BRUTE : 10 logements / hectare
PROGRAMMATION : 5 logements min

OAP N° 11 : L'AIGUILLON – LOGEMENT

Type d'OAP : Sectorielle

Justification : L'aménagement de ce secteur s'inscrit dans la volonté d'investir les espaces non bâtis au sein de la trame urbaine existante. Par ailleurs, cette OAP répond à une orientation du PADD qui prévoie que « les dents creuses seront comblées et constitueront le potentiel majoritaire de développement urbain du Pays d'Olmes ».

Échéancier : Phase 3

1. LOCALISATION ET ACCES A LA ZONE

L'OAP se situe à proximité du centre bourg, à environ 200 mètres. Elle est entourée de constructions de nature résidentielle et côtoie au Nord un espace naturel. L'OAP est accessible par le chemin de Roudiere lui-même desservi par la route de Lavelanet, la D117, qui permet une liaison directe avec le centre bourg.



2. OCCUPATION DU SOL

Le secteur de l'OAP correspond, dans le zonage, à une zone urbaine récente (UB2), identifié pour de l'extension urbaine. Il s'agit actuellement d'un espace de pleine terre avec une végétation partielle.

3. OBJECTIFS

L'objectif de cette OAP est de s'assurer que la commune ait la capacité d'accueillir de nouveaux habitants et de lutter contre le mitage urbain afin de limiter l'étalement urbain. Proche du centre-bourg, l'OAP répond à un objectif du PADD : densifier les espaces urbanisés et conforter un fonctionnement territorial tourné vers les centres-bourgs. L'objectif est ainsi de proposer du logement pour répondre au besoin d'accueil. Sur cette OAP, 4 logements sont prévus.

Avec la création de deux zones d'accès pour les deux habitations au Sud de la parcelle, l'aménagement de la zone pourra se faire au fur et à mesure.

4. DENSITE

L'OAP recouvre une surface totale de 3 725m² soit environ 0,3 ha. La zone comprend la création d'une voie de desserte, d'environ 250 m² qu'il convient de soustraire à la surface constructible. La surface nette constructible est donc de 3 475 m² soit 0,3 ha.

La création de 4 logements minimums est attendue, pour une densité minimale brute de 11 logements par hectare. La densité nette est donc de 11,5 lgts/ha pour l'ensemble de l'OAP.

5. MESURES PARTICULIERES

L'aménagement du secteur de l'OAP devra comprendre l'implantation de linéaires végétaux au Nord afin d'assurer l'interface avec la zone agricole au Nord de la parcelle. La conservation des arbres situés au sud-est du périmètre vient renforcer l'intégration paysagère au sein du site.

Ces mesures visent à limiter les covisibilités entre les habitations.


Commune : L'AIGUILLON
Zone : UB2
Surface : 3725 m²
Limite parcellaire
Périmètre de l'OAP
Courbes de niveaux
ORIENTATIONS
Habitat individuel
Voie de desserte à créer
Aire de retournement à créer
Accès aux lots
Frange végétale à créer
Arbres à conserver
N
0
25
50 m
DENSITE BRUTE : 11 logements / hectare
PROGRAMMATION : 4 logements min

OAP N° 12 : LAROQUE D'OLMES – LOGEMENT

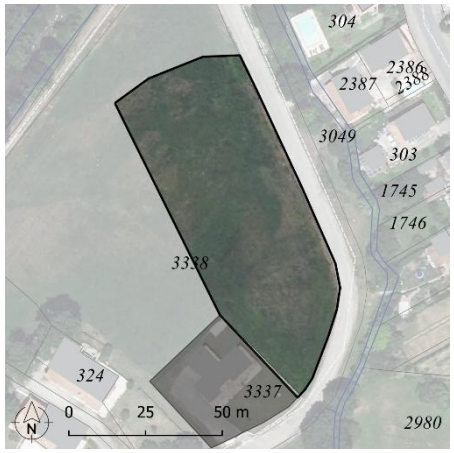
Type d'OAP : Sectorielle

Justification : L'aménagement de ce secteur s'inscrit dans la volonté de densifier la trame urbaine existante en investissant des zones proches du centre-bourg et ayant déjà une vocation résidentielle. L'idée est de concentrer l'urbanisation au niveau des zones proches du bourg et des services de proximité.

Échéancier : Phase 1

1. LOCALISATION ET ACCES A LA ZONE

L'OAP se situe à proximité du centre bourg, environ 500 m. Bordée par des zones agricoles, le Nord de la parcelle dans laquelle elle s'inscrit est classée en zone rouge selon le Plan de prévention des risques d'inondation (PPRI). Elle est attenante d'une zone urbaine récente dont elle est l'extension. La départementale D620 sur l'avenue Pierre Sémard située à l'Est du secteur permet la desserte de la zone et une liaison directe avec le centre bourg.



2. OCCUPATION DU SOL

Le secteur de l'OAP est classé en partie en zone à urbaniser à vocation résidentielle (AU), il s'agit actuellement d'espaces à vocation agricole.

3. OBJECTIFS

L'objectif de cette OAP est de s'assurer que la commune ait la capacité d'accueillir de nouveaux habitants et de lutter contre le mitage urbain afin de limiter l'étalement urbain et de favoriser les greffes urbaines en proposant une structuration de l'urbanisation et un maillage efficient du secteur. Proche du centre bourg, l'OAP répond à un objectif du PADD : densifier les espaces urbanisés et conforter un fonctionnement territorial tourné vers les centres-bourgs.

La création d'une voie de desserte coupe la parcelle en deux et doit prévoir une extension possible en fonction du développement urbain sur le reste de la parcelle.

L'objectif est ainsi de proposer du logement pour répondre au besoin d'accueil. Sur cette OAP, 6 logements sont prévus. L'aménagement de la zone fera l'objet d'un aménagement d'ensemble, à l'exception des lots indépendants, qui pourront être aménagés au fur et à mesure.

4. DENSITE

L'OAP recouvre une surface totale de 4 215 m² soit environ 0,4 ha. La zone comprend la création d'une voie de desserte, d'environ 200m² qu'il convient de soustraire à la surface constructible. La surface nette constructible est donc de 4 015 m². La création de 6 logements minimums est attendue, pour une densité minimale brute de 14 logements par hectare. La densité nette est donc de 15 lgts/ha pour l'ensemble de l'OAP.

5. MESURES PARTICULIERES

L'OAP se situant à proximité d'une zone soumise au risque inondation, des mesures particulières d'aménagement devront être mises en place notamment en termes d'infiltration des eaux pluviales. De plus, l'aménagement de la voierie doit prévoir une future extension à l'Ouest et des points de vue remarquables ont été identifiés au Sud-Ouest de la zone.


Commune : LAROQUE D'OLMES
Zone : AU
Surface : 4215 m²
Limite parcellaire
Périmètre de l'OAP
Courbes de niveaux
Phasage
ORIENTATIONS
Habitat individuel
Voie de desserte à créer
Accès aux lots
Point de vue à considérer
Lot indépendant
Lot indépendant
0
25
50 m
DENSITE BRUTE : 14 logements / hectare
PROGRAMMATION : 6 logements min

OAP N° 13 : LAROQUE D'OLMES – PROJET MIXTE

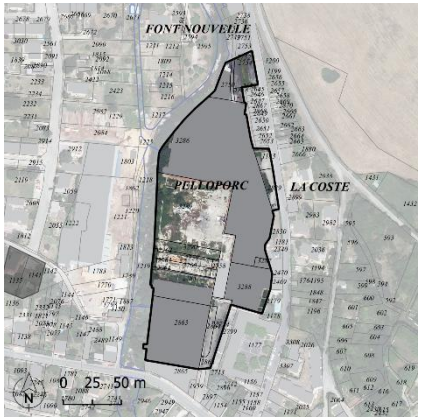
Type d'OAP : Sectorielle

Justification : L'aménagement de l'OAP de Laroque d'Olmes s'inscrit dans la volonté d'investir les espaces en friche dans la trame urbaine de la CCPO. Cette OAP répond à une demande de l'ABF afin d'orienter des prescriptions patrimoniales sur cette parcelle qui s'inscrit à proximité d'un monument historique. En parallèle, le projet vise au développement économique de la commune.

Échéancier : Phase 1

1. LOCALISATION ET ACCES A LA ZONE

L'OAP se situe au Nord-Est de la commune de Laroque d'Olmes, au quartier de Pelloporc. Le secteur du projet est bordé à l'Ouest par le Touyre. Il s'agit d'une friche que la commune souhaite voir réinvestie. Elle est desservie par la rue du 19 mars 1962, la D928 et par la rue de l'hôtel de ville, la D620.



2. OCCUPATION DU SOL

Il s'agit actuellement d'une friche urbaine (zone UF2). L'OAP recouvre une surface totale de 20599 m², soit environ 2 ha.

3. OBJECTIFS

L'objectif de cette OAP est de réinvestir un espace en friche afin d'accueillir des nouvelles activités économiques et de mobiliser une partie des constructions en bâtiments de stockage pour répondre aux besoins des futures entreprises, notamment pour les activités d'import-export.

Situé dans un rayon de 200 mètres avec la chapelle Notre-Dame, monument historique, le secteur est encadré par des orientations de préservations patrimoniales dans le cadre de cette OAP.

L'aménagement de la zone pourra se faire au fur et à mesure afin de faciliter l'installation du ou des porteurs de projet.

4. MESURES PAYSAGERES

Le secteur de l'OAP portera une attention dans la conservation des végétaux existants au sein de son périmètre afin de garantir l'intégration paysagère du projet.

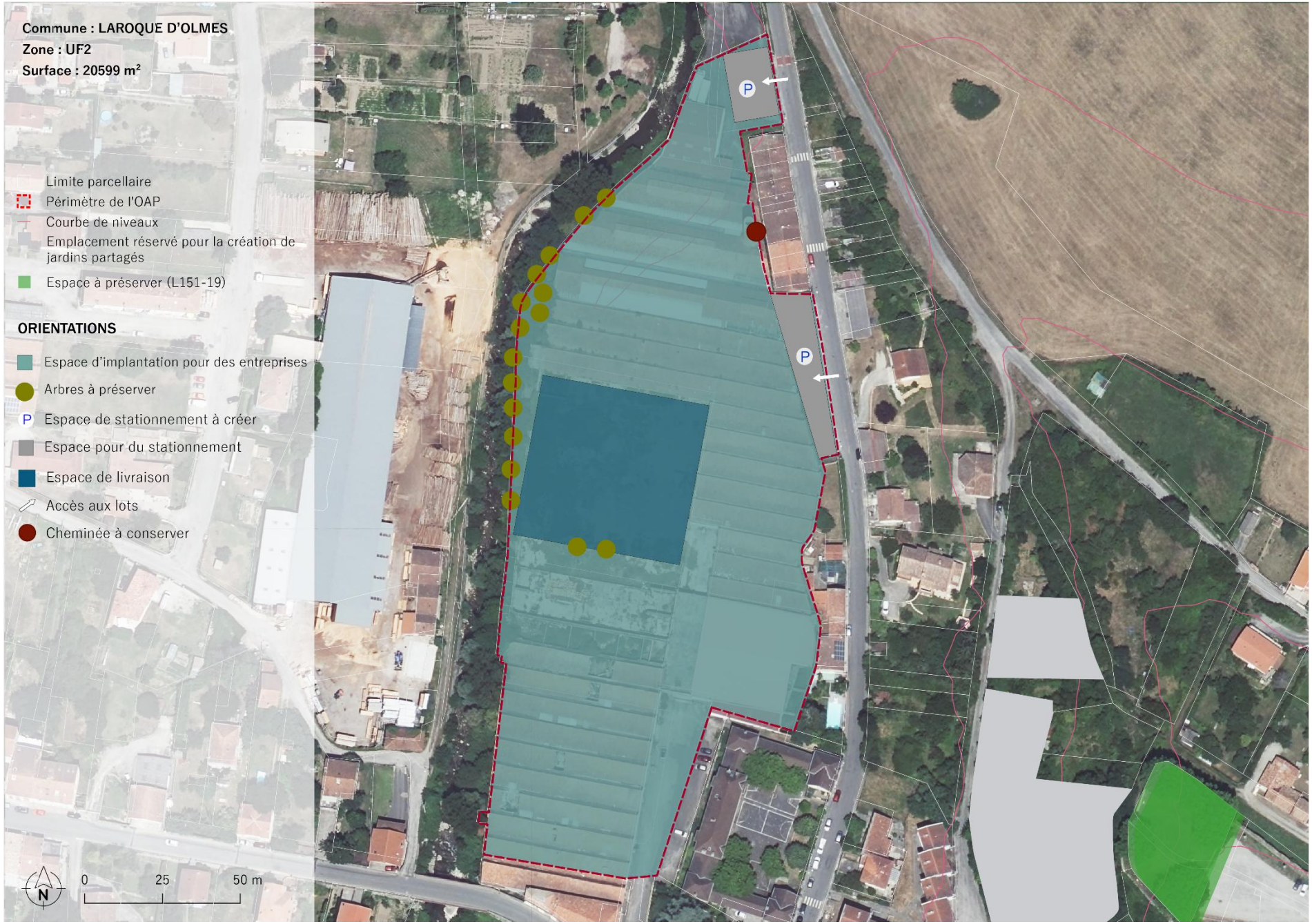
L'installation de panneaux photovoltaïques sur le toit des bâtiments sera favorisée à travers l'aménagement du site.

5. MESURES PATRIMONIALES

Les murs en pierres apparentes, présents au sein du périmètre, seront préservés et entretenus dans le cadre des projets. Les fenêtres d'origine seront conservées. Dans le cas d'un remplacement, celui-ci se fera à l'identique en conservant l'aspect des menuiseries existantes ou avec des menuiseries en bois.

Les revêtements de façades seront réalisés dans les teintes et matériaux d'origine des constructions. Tout projet devra s'intégrer dans les volumes existants. En cas d'extension ou de surélévation, l'harmonie d'ensemble des constructions devra être assurée, notamment sur les gabarits et l'aspect architectural.

La cheminée d'usine en brique sera conservée dans le cadre de nouveaux projets.


Commune : LAROQUE D'OLMES
Zone : UF2
Surface : 20599 m²
Limite parcellaire
Périmètre de l'OAP
Courbe de niveaux
Emplacement réservé pour la création de jardins partagés
Espace à préserver (L151-19)
ORIENTATIONS
Espace d'implantation pour des entreprises
Arbres à préserver
Espace de stationnement à créer
Espace pour du stationnement
Espace de livraison
Accès aux lots
Cheminée à conserver
P
P
N
0
25
50 m

OAP N° 14 : LAROQUE D'OLMES – LOGEMENT

Type d'OAP : Sectorielle

Justification : L'aménagement du secteur s'inscrit dans la volonté d'investir les espaces non bâtis à proximité de la trame urbaine existante. Par ailleurs, cette OAP répond à une orientation du PADD qui préconise de développer l'urbanisation de manière modérée et de favoriser les déplacements doux en proposant des zones d'habitat proches des commerces et services de proximité.

Échéancier : Phase 2

1. LOCALISATION ET ACCES A LA ZONE

L'OAP se situe à proximité du centre bourg, à moins de 500 m. Elle est bordée à l'Ouest par une zone agricole et s'inscrit sur ses autres côtés dans une zone urbaine récente dont elle est l'extension. L'OAP est également à proximité d'une zone à vocation d'habitat. Elle est située dans un rayon d'environ 300m proche d'une école maternelle, une zone d'activités, de supermarchés, de restaurants et de divers commerces et services (garage, poste, magasins). Le secteur de l'OAP est desservi à l'Est par la rue Denis Papin qui mène au centre bourg ou à la départementale D 625, en direction de Dreuilhe au Sud ou Tabre au Nord.



2. OCCUPATION DU SOL

Le secteur de l'OAP est classé en zone à urbaniser à vocation résidentielle (AU), il s'agit actuellement d'un espace de prairie temporaire.

3. OBJECTIFS

L'objectif de cette OAP est de s'assurer que la commune ait la capacité d'accueillir de nouveaux habitants et de lutter contre le mitage urbain afin de limiter l'étalement urbain. Proche du centre bourg, l'OAP répond à un objectif du PADD : densifier les espaces urbanisés et conforter un fonctionnement territorial tourné vers les centres-bourgs. L'objectif est ainsi de proposer du logement pour répondre au besoin d'accueil. Sur cette OAP, 4 logements sont prévus.
L'aménagement de la zone fera l'objet d'un aménagement d'ensemble.

4. DENSITE

L'OAP recouvre une surface totale de 4 065 m² soit environ 0,4 ha. La zone comprend cependant un projet de création d'une voie de desserte, d'environ 280m², qu'il convient de soustraire à la surface constructible. La surface nette constructible est donc de 3 785 m².

La création de 4 logements minimums est attendue, pour une densité minimale brute de 10 logements par hectare. La densité nette est donc de 11 lgts/ha pour l'ensemble de l'OAP.

5. MESURES PARTICULIERES

L'aménagement du secteur de l'OAP devra comprendre l'implantation de linéaires végétaux afin d'assurer des bandes tampons entre les futures habitations, la zone agricole à l'Ouest et les habitations au Nord et au Sud. Ces mesures visent à limiter les covisibilités et les nuisances liées au bruit. Par ailleurs, l'aménagement de la voie de desserte prévoit une future extension à l'Ouest.


Commune : LAROQUE D'OLMES
Zone : AU
Surface : 4065 m²
Limite parcellaire
Périmètre de l'OAP
Courbes de niveaux
ORIENTATIONS
Habitat individuel
Voie de desserte à créer
Accès aux lots
Frange végétale à créer
N
0
25
50 m
DENSITE BRUTE : 10 logements / hectare
PROGRAMMATION : 4 logements min

OAP N° 15 : LAROQUE D'OLMES – LOGEMENT

Type d'OAP : Sectorielle

Justification : L'aménagement du secteur s'inscrit dans la volonté d'investir les espaces non bâtis à proximité de la trame urbaine existante. Par ailleurs, cette OAP répond à une orientation du PADD qui préconise de développer l'urbanisation de manière modérée et de favoriser les déplacements doux en proposant des zones d'habitat proches des commerces et services de proximité.

Échéancier : Phase 2

1. LOCALISATION ET ACCES A LA ZONE

L'OAP se situe à proximité du centre, à environ un km. Elle est entourée de zones agricoles et naturelles et bordée à l'Est par des constructions récentes dont elle est l'extension. Elle est desservie au Sud par la D1 sur l'avenue Gabriel Péri qui permet une liaison directe avec le centre bourg.



2. OCCUPATION DU SOL

Le secteur de l'OAP est classé en zone à urbaniser à vocation résidentielle (AU), il s'agit actuellement d'un terrain de pleine terre.

3. OBJECTIFS

L'objectif de cette OAP est de s'assurer que la commune ait la capacité d'accueillir de nouveaux habitants et de lutter contre le mitage urbain afin de limiter l'étalement urbain et de favoriser les greffes urbaines en proposant une structuration de l'urbanisation et un maillage efficient du secteur. Situé à moins de 800 du centre-bourg, l'OAP répond à un objectif du PADD : densifier les espaces urbanisés et conforter un fonctionnement territorial tourné vers les centres-bourgs. L'objectif est ainsi de proposer du logement pour répondre au besoin d'accueil. Sur cette OAP, 4 logements sont prévus.
Par ailleurs, la mise en place d'un emplacement réservé en parallèle de la route D1 (rejoignant le centre-bourg), qui prévoit l'aménagement d'un cheminement doux, est un atout pour le projet.

L'aménagement de la zone fera l'objet d'un aménagement d'ensemble.

4. DENSITE

L'OAP recouvre une surface totale de 3 411 m² soit environ 0,3 ha. La zone comprend cependant un projet de création d'une voie de desserte avec une aire de retournement, d'environ 550 m² qu'il convient de soustraire à la surface constructible. La surface nette constructible est donc 2 861 m².

La création de 4 logements minimums est attendue, pour une densité minimale brute de 12 logements par hectare. La densité nette est donc de 14 lgts/ha pour l'ensemble de l'OAP.

5. MESURES PARTICULIERES

Un emplacement réservé est mis en place à proximité de la parcelle pour la création d'un cheminement piéton qui viendra longer le Sud de l'OAP.

L'aménagement du secteur de l'OAP devra comprendre l'implantation d'un linéaire de végétaux à l'Est du périmètre afin d'assurer une bande tampon entre les futures habitations et la zone d'habitations existante. Ces mesures visent à limiter les covisibilités et les nuisances liées au bruit.


Commune : LAROQUE D'OLMES
Zone : AU
Surface : 3411 m²
Limite parcellaire
Périmètre de l'OAP
Emplacement réservé pour la création d'un cheminement piéton
Courbes de niveaux
ORIENTATIONS
Habitat individuel
Espaces engazonnés à conserver
Arbres à planter
Voie de desserte à créer
Aire de retournement à créer
Accès aux lots
N
0
25
50 m
DENSITE BRUTE : 12 logements / hectare
PROGRAMMATION : 4 logements min

OAP N° 16 : LAROQUE D'OLMES – ECONOMIQUE

Type d'OAP : Sectorielle

Justification : L'aménagement du secteur s'inscrit dans la volonté de développer l'attractivité de la commune en permettant l'extension de la zone d'activités existante. Par ailleurs, cette OAP répond à la volonté du PADD de « soutenir et faciliter le développement économique par l'implantation et le maintien d'activité ».

Échéancier : Phase 1

1. LOCALISATION ET ACCES A LA ZONE

L'OAP se situe à proximité du centre bourg, à environ un km. Le secteur de l'OAP est concomitant à la zone d'activités au Sud, des terres agricoles au Nord et à des constructions urbaines récentes à l'Ouest et à l'Est. Elle est d'ailleurs desservie à l'Ouest par la D 625, en direction de Dreuilhe au Sud ou Tabre au Nord.



2. OCCUPATION DU SOL

Le secteur de l'OAP correspond, dans le zonage, à une zone à urbaniser à vocation commerciale (AUC2). Il s'agit actuellement d'un espace de culture de blé tendre. L'OAP recouvre une surface totale de 3 717 m², soit environ 0,3 ha.

3. OBJECTIFS

Proche du centre bourg, l'OAP répond à un objectif du PADD : densifier les espaces urbanisés et conforter un fonctionnement territorial tourné vers les centres-bourgs. L'objectif de cette OAP est de permettre l'extension de la zone d'activités existante et ainsi d'affirmer la place économique de Laroque-d'Olmes en structurant et complétant l'offre existante, en accueillant de nouvelles entreprises sur le territoire communal. De plus, la mutualisation des stationnements est souhaitée.
L'aménagement de la zone fera l'objet d'un aménagement d'ensemble.

4. MESURES PARTICULIERES

L'aménagement du secteur de l'OAP devra comprendre l'implantation de linéaires végétaux afin d'assurer des bandes tampons entre les futurs bâtiments et les zones d'habitations au Nord et à l'Est.

Ces mesures visent à limiter les covisibilités et les nuisances.


Commune : LAROQUE D'OLMES
Zone : AUC2
Surface : 3717 m²
Limite parcellaire
Périmètre de l'OAP
Courbes de niveaux
ORIENTATIONS
Zone d'activités économiques
Frange végétale à créer
Accès aux lots
N
0
25
50 m

OAP N° 17 : LAROQUE D'OLMES – ECONOMIQUE

Type d'OAP : Sectorielle

Justification : L'aménagement du secteur s'inscrit dans la volonté de développer l'activité économique de la commune. Par ailleurs, cette OAP répond à la volonté du PADD de « soutenir et faciliter le développement économique par l'implantation et le maintien d'activité ».

Échéancier : Phase 1

1. LOCALISATION ET ACCES A LA ZONE

L'OAP se situe au Sud du centre bourg, à un peu plus d'un km. Elle est à proximité d'une zone agricole au Nord et à l'Ouest ainsi que d'une zone naturelle au sud. Le secteur de l'OAP est aussi concomitant à une zone de loisirs au Nord (cf. OAP n° 18 : Laroque-d'Olmes – Aire de camping-car). A l'Est, elle jouxte une zone d'activités comprenant un restaurant et des entreprises. Le secteur est desservi par l'avenue du 11 novembre 1918, la D625.



2. OCCUPATION DU SOL

Le secteur de l'OAP correspond, dans le zonage, à une zone à urbaniser à vocation économique (AUX). L'OAP recouvre une surface totale de 21 644 m², soit environ 2,1 ha. Actuellement, une partie de l'OAP à l'Est est identifiée comme un espace agricole. Le reste de la parcelle est un vaste espace de pleine terre.

3. OBJECTIFS

Proche du centre bourg, l'OAP répond à un objectif du PADD : densifier les espaces urbanisés et conforter un fonctionnement territorial tourné vers les centres-bourgs. L'objectif de cette OAP est de permettre l'extension de la zone d'activités existante. L'objectif est donc d'affirmer la place économique de Laroque d'Olmes en structurant et complétant l'offre existante, en anticipant les besoins futurs en termes d'espace dédié à l'activité économique. Actuellement, il existe un chemin de desserte qu'il faudra rendre carrossable afin de permettre l'accès aux véhicules de transport. De plus, la mutualisation des stationnements est souhaitée.
L'aménagement de la zone fera l'objet d'un aménagement d'ensemble.

4. MESURES PARTICULIERES

L'aménagement de la zone devra donc conserver les linéaires végétaux existants (cf. schéma ci-après) afin d'assurer l'intégration paysagère du site au sein du territoire, notamment avec l'espace boisé au Sud de la zone.

Un point de vue remarquable (cf. photo ci-dessous) a ainsi été identifié au Sud de l'OAP et sera pris en compte dans l'aménagement.




Commune : LAROQUE D'OLMES
Zone : AUX
Surface : 21644 m²
Périmètre de l'OAP
Courbes de niveaux
ORIENTATIONS
Zone d'activités économiques
Voie de desserte à créer
Accès aux lots
Arbres à conserver
Point de vue à considérer
N
0
25
50 m

OAP N° 18 : LAROQUE D'OLMES – LOISIRS

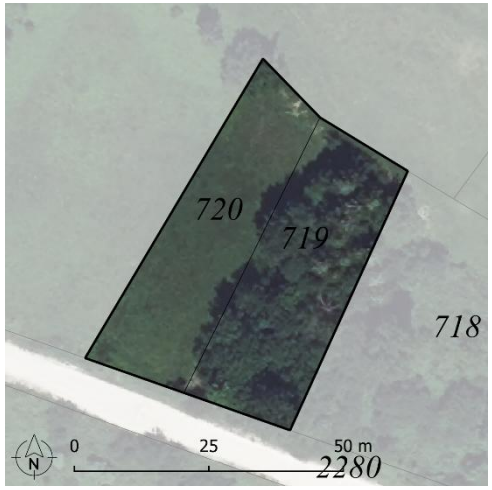
Type d'OAP : Sectorielle

Justification : L'aménagement du secteur répond à l'orientation du PADD qui prévoit de « fixer les touristes avec une offre en hébergement touristique ». Cette OAP s'inscrit dans la volonté de compléter l'offre en hébergement sur le territoire et d'encadrer la réalisation de ces projets sur le territoire afin d'assurer leur pertinence.

Échéancier : Phase 2

1. LOCALISATION ET ACCES A LA ZONE

L'OAP se situe au Sud-Ouest du centre bourg, à environ un km. Elle est attenante d'une zone d'activités située au Nord-Est comportant deux supermarchés, une station essence et un fast-food. Elle est desservie à l'Est par la départementale D625 sur l'avenue du 11 novembre 1918. L'OAP est bordée à l'Ouest et au Sud par quelques constructions de nature résidentielle et par des espaces agricoles et naturels. Elle est à proximité directe d'une zone d'activités économiques (cf. OAP n° 17 Laroque d'Olmes – Economique).



2. OCCUPATION DU SOL

Le secteur de l'OAP correspond, dans le zonage, à une zone à urbaniser à vocation de loisirs (AUL). Il s'agit actuellement en partie d'un espace boisé et d'un espace de pleine terre. L'OAP recouvre une surface totale de 2126 m², soit environ 0,2 ha.

3. OBJECTIFS

L'objectif de cette OAP est d'aménager une aire de camping-car pour compléter l'offre en hébergement touristique. Selon le PADD, ces espaces seront aménagés sur le territoire en respectant un équilibre dans la répartition territoriale des espaces retenus. Le manque de structure d'hébergement est un frein majeur à la fréquentation touristique du territoire. Le PLUi prévoit donc de rendre possible ce projet d'hébergements tout en encadrant sa mise en œuvre. L'objectif de cette OAP est de proposer l'aménagement :

> D'une aire de camping-car,
> D'un bloc sanitaire.

Plusieurs avantages sont identifiés sur ce projet :

1. La parcelle appartient à la commune, ce qui facilite les opérations et diminue le coût du projet ;

2. La parcelle est viabilisée : l'assainissement collectif est à proximité de la parcelle ;

3. Une zone commerciale importante (Intermarché, Lidl, McDonald's) est à proximité (200m) ;

4. Deux voies de cheminements doux relient cette parcelle à la zone commerciale ;

5. L'hôtel-restaurant Le Castel d'Olmes est à 100m ;

6. La zone bénéficie d'un environnement champêtre et forestier (bois du Mouillet) ;

7. La voie verte est à 500m ;

8. La parcelle est située au cœur de la trame verte et bleue (Touyre) ;

9. La commune ne dispose pas d'autres parcelles qui pourraient à la fois présenter les avantages et les attendus souhaités et disposer également des atouts recensés à l'endroit proposé.

L'aménagement de la zone fera l'objet d'un aménagement d'ensemble.

4. MESURES PARTICULIERES

L'aménagement du secteur de l'OAP devra comprendre l'implantation de linéaires végétaux afin d'assurer des bandes tampons entre l'aire de camping-car et la zone d'activité qui borde la voie de desserte de la zone. Ces mesures visent à limiter les covisibilités et les nuisances. La présence d'un point de vue est à prendre en compte mais compte tenu du projet de zone d'activités à proximité immédiate du site, la conservation de la percée visuelle n'est pas imposée dans le projet. Le point de vue allant forcément être impacté par le projet voisin. Le site devra faire l'objet d'étude complémentaire sur la faune et la flore avant le lancement du projet (cf. évaluation environnementale).




Commune : LAROQUE D'OLMES
Zone : AUL
Surface : 2126 m²
Limite parcellaire
Périmètre de l'OAP
Courbes de niveaux
ORIENTATIONS
Aire de camping-car à créer
Arbres à planter
Accès aux lots
Bloc sanitaire à implanter dans la zone
Point de vue à considérer
N
0
25
50 m

OAP N° 19 : LAVELANET - LOGEMENT

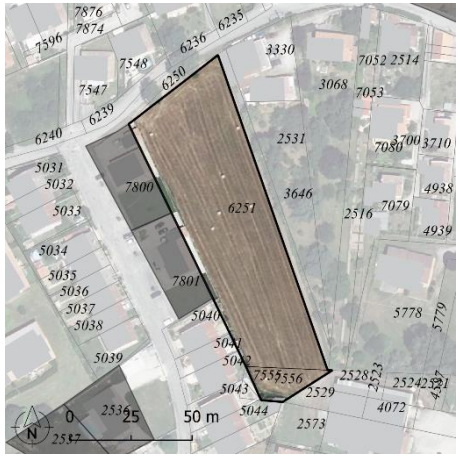
Type d'OAP : Sectorielle

Justification : L'aménagement du secteur s'inscrit dans la volonté d'investir les espaces non bâtis à proximité de la trame urbaine existante. Par ailleurs, cette OAP répond à une orientation du PADD qui préconise de développer l'urbanisation de manière modérée et de favoriser les déplacements doux en proposant des zones d'habitat proches des commerces et services de proximité.

Échéancier : Phase 1

1. LOCALISATION ET ACCES A LA ZONE

L'OAP s'inscrit à l'Ouest de la trame urbaine de la commune. Elle est bordée par une zone urbaine récente dont elle est l'extension. Le secteur est desservi au Nord par le chemin de Cambière.



2. OCCUPATION DU SOL

Le secteur de l'OAP est classé en zone urbaine récente (UB1), il s'agit actuellement d'un espace de prairie. La zone a été identifiée comme future extension urbaine.

3. OBJECTIFS

L'objectif de cette OAP est de s'assurer que la commune ait la capacité d'accueillir de nouveaux habitants et de lutter contre le mitage urbain afin de limiter l'étalement urbain. Proche du centre bourg, l'OAP répond à un objectif du PADD : densifier les espaces urbanisés et conforter un fonctionnement territorial tourné vers les centres-bourgs. L'objectif est ainsi de proposer du logement pour répondre au besoin d'accueil. Sur cette OAP, 9 logements sont prévus.
L'aménagement de la zone fera l'objet d'un aménagement d'ensemble.

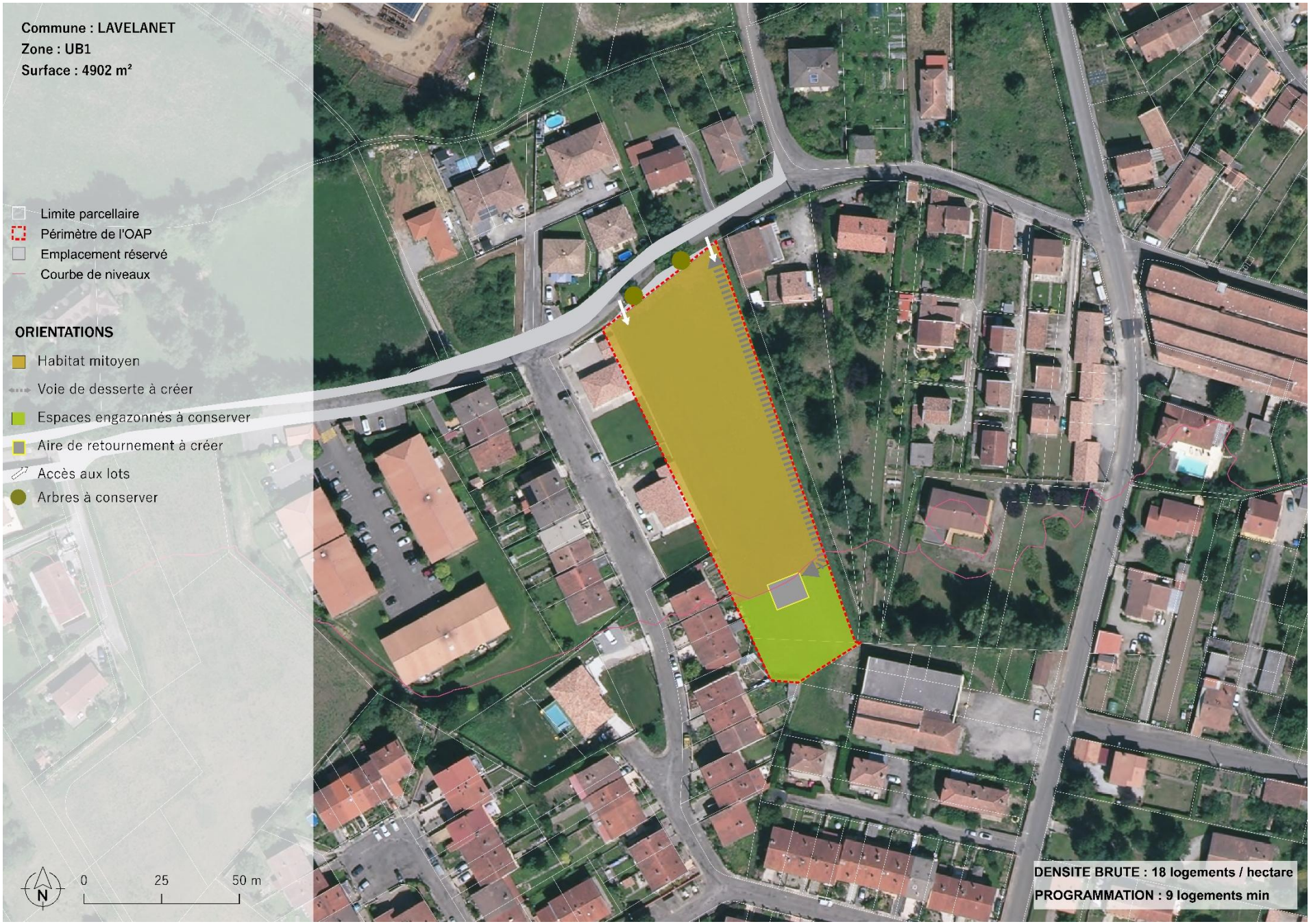
4. DENSITE

L'OAP recouvre une surface totale de 4 902 m² soit environ 0,5 ha. La zone comprend cependant un projet de création d'une voie de desserte, d'une aire de retournement et d'un espace vert, d'environ 650 m², qu'il convient de soustraire à la surface constructible. La surface nette constructible est donc de 4 252 m² soit 0,4 ha.

La création de 9 logements minimums est attendue, pour une densité minimale brute de 18 logements par hectare. La densité nette est donc de 21 lgts/ha pour l'ensemble de l'OAP.

5. MESURES PARTICULIERES

L'aménagement du secteur de l'OAP devra comprendre la conservation d'un espace vert qui permet de proposer un espace de rencontre et de convivialité au sein de l'OAP.


Commune : LAVELANET
Zone : UB1
Surface : 4902 m²
Limite parcellaire
Périmètre de l'OAP
Emplacement réservé
Courbe de niveaux
ORIENTATIONS
Habitat mitoyen
Voie de desserte à créer
Espaces engazonnés à conserver
Aire de retournement à créer
Accès aux lots
Arbres à conserver
N
0
25
50 m
DENSITE BRUTE : 18 logements / hectare
PROGRAMMATION : 9 logements min

OAP N° 20 : LAVELANET – LOGEMENT

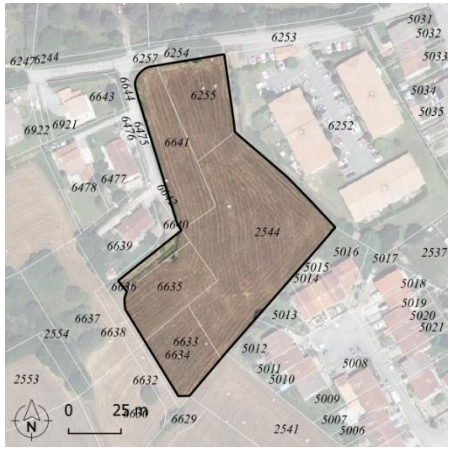
Type d'OAP : Sectorielle

Justification : L'aménagement du secteur s'inscrit dans la volonté d'investir les espaces non bâtis à proximité de la trame urbaine existante. Par ailleurs, cette OAP répond à une orientation du PADD qui préconise de développer l'urbanisation de manière modérée et de favoriser les déplacements doux en proposant des zones d'habitat proches des commerces et services de proximité.

Échéancier : Phase 1

1. LOCALISATION ET ACCES A LA ZONE

L'OAP se situe à l'Ouest de la commune. Elle est bordée par des zones d'habitations. Des espaces boisés sont également situés à proximité du site, à l'Ouest. Le Nord de l'OAP se caractérise par un espace de prairie et des habitations individuelles. Un cimetière se trouve à environ 200 m de l'OAP. Un élément paysager est aussi localisé à proximité du périmètre de l'OAP, au Nord : il s'agit du ruisseau Pountil. La zone est desservie par le chemin de Cambière qui borde le Nord du périmètre de l'OAP.



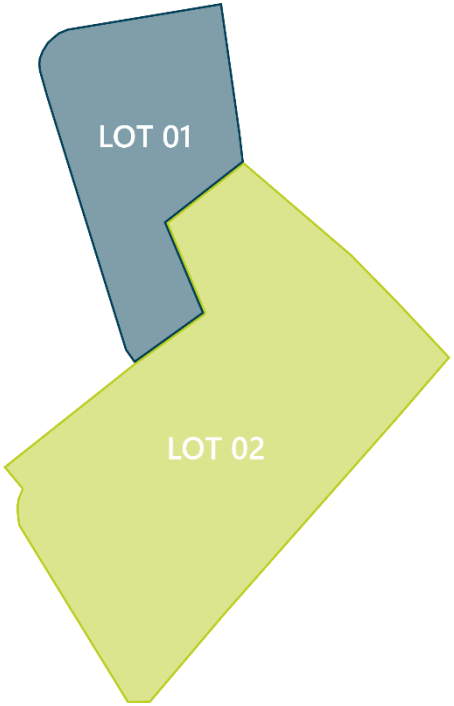
2. OCCUPATION DU SOL

Le secteur de l'OAP est classé en zone urbaine récente (UB1), identifié pour de l'extension urbaine. Actuellement, il s'agit d'une dent creuse, une culture de légumineuses prépondérantes.

3. OBJECTIFS

L'objectif de cette OAP est de s'assurer que la commune ait la capacité d'accueillir de nouveaux habitants et de lutter contre le mitage urbain. Proche du centre bourg, l'OAP répond à un objectif du PADD : densifier les espaces urbanisés et conforter un fonctionnement territorial tourné vers les centres-bourgs. L'objectif est ainsi de proposer du logement pour répondre au besoin d'accueil.
Compte tenu de la diversité des constructions à proximité de la parcelle (habitat collectif, mitoyen et individuel), le projet propose de mixer ces trois typologies de logements sur le territoire communal, avec une attention particulière portée à l'habitat collectif. Il vise également à promouvoir la mixité sociale au sein de la trame urbaine.

L'OAP est répartie en deux lots, chacun présentant un découpage spécifique et une temporalité opérationnelle distincte (cf. schéma ci-dessous). Le lot 01 constituera le premier volet du projet, suivi du lot 02, qui viendra compléter l'ensemble de l'OAP.



- **Lot 01** : Ce lot sera dédié à la création de bâtiments collectifs, situés au nord de l'opération, le long du chemin de Cambière. Entre 3 et 4 bâtiments collectifs sont prévus, permettant la construction d'au moins 18 logements. Le bâtiment le plus au nord devra s'intégrer en front de rue, tandis que les autres seront positionnés plus au sud du lot 01. Une voie de desserte sera aménagée pour accéder au projet et relier le reste de l'opération à terme. Par ailleurs, la création d'une aire de stationnement en lien avec les logements collectifs est obligatoire dans le cadre de ce projet.
- **Lot 02** : Cette seconde phase prévoit la création d'au moins 2 logements individuels, 10 logements mitoyens et un bâtiment collectif comportant au minimum 6 logements. La voie de desserte, initiée dans le lot 01, sera prolongée pour desservir l'ensemble du projet, avec un système de bouclage reliant la voie « Cité Cambière ». Un parking est également prévu en lien avec la création des immeubles collectifs. Enfin, un espace vert récréatif ou des jardins partagés seront aménagés au sein de la parcelle afin de garantir un cadre de vie agréable et convivial.

4. DENSITE

L'OAP couvre une superficie totale de 8 503 m², soit environ 0,85 ha. Cependant, la zone inclut un projet de création d'une voie de desserte, d'espaces de stationnement et de franges végétales, représentant environ 1 600 m², qu'il convient de soustraire de la surface constructible. La surface nette constructible est donc de 6 903 m², soit 0,7 ha.

La création d'au moins 36 logements est prévue, comprenant un minimum de 24 logements collectifs, 10 maisons mitoyennes et 2 maisons individuelles. La densité brute minimale de l'OAP est de 42,3 logements par hectare, tandis que la densité nette atteint 51,4 logements par hectare pour l'ensemble de l'OAP.

5. MESURES PARTICULIERES

L'implantation des constructions se fera en cohérence avec l'environnement urbain alentour. Des franges végétales seront implantées à l'ouest et au sud du périmètre afin d'assurer des bandes tampons entre les nouvelles constructions, l'espace agricole et les constructions existantes.


Commune : LAVELANET
Zone : UB1
Surface : 8503 m²
Limite parcellaire
Périmètre de l'OAP
Emplacement réservé
Courbe de niveaux
OAP a proximité
ORIENTATIONS
Habitat collectif avec un espace de stationnement et 20 % d'espace vert
Habitat mitoyen
Habitat individuel
Alignement des constructions en front bâti
Accès
Voie de desserte à créer
Cheminements doux à créer
Arbres à conserver
Frange végétale à créer
Point de vue à considérer
N
0
25
50 m
DENSITE BRUTE : 42,3 logements / hectare
PROGRAMMATION : 36 logements min

OAP N° 21 : LAVELANET – PROJET MIXTE

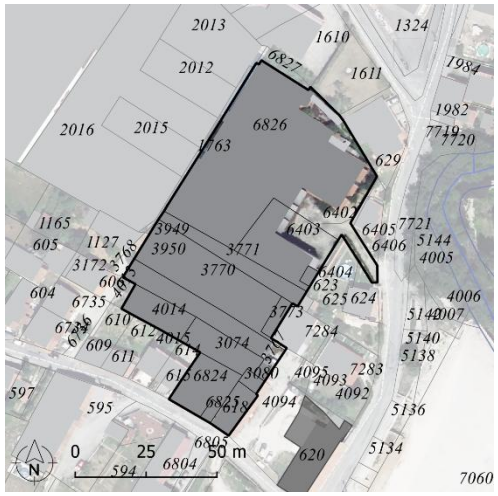
Type d'OAP : Sectorielle

Justification : L'aménagement de l'OAP de Lavelanet s'inscrit dans la volonté d'investir les espaces en friche dans la trame urbaine de la CCPO. Le projet vise à répondre au besoin de locaux pour accueillir de nouvelles entreprises. En effet, le territoire fait face à un manque de place et l'Hôtel d'Entreprises ne peut plus assurer son rôle, ne permettant pas de proposer des locaux de façon pérenne pour de nouvelles entreprises.

Échéancier : Phase 1

1. LOCALISATION ET ACCES A LA ZONE

L'OAP est située dans le bourg de la commune de Lavelanet, au Nord-Ouest de la trame urbaine. Elle se localise à proximité directe du siège de la Communauté de Communes du Pays d'Olmes et de l'Hôtel d'Entreprises. A l'Est, la rivière du Touyre s'écoule à environ 30 m du site. La zone environnante se caractérise ensuite majoritairement par des habitations et des équipements publics. Le Sud-Ouest présente à environ 50 m du site des espaces boisés. Le périmètre de l'OAP est desservi par la rue Mirabeau et la rue de l'Industrie qui permettront d'accéder à la parcelle du projet.



2. OCCUPATION DU SOL

Le secteur de l'OAP correspond à une friche (zone UF2). Il s'agit actuellement d'une friche urbaine. L'OAP recouvre une surface totale de 6 135 m², soit environ 0,6 ha.

3. OBJECTIFS

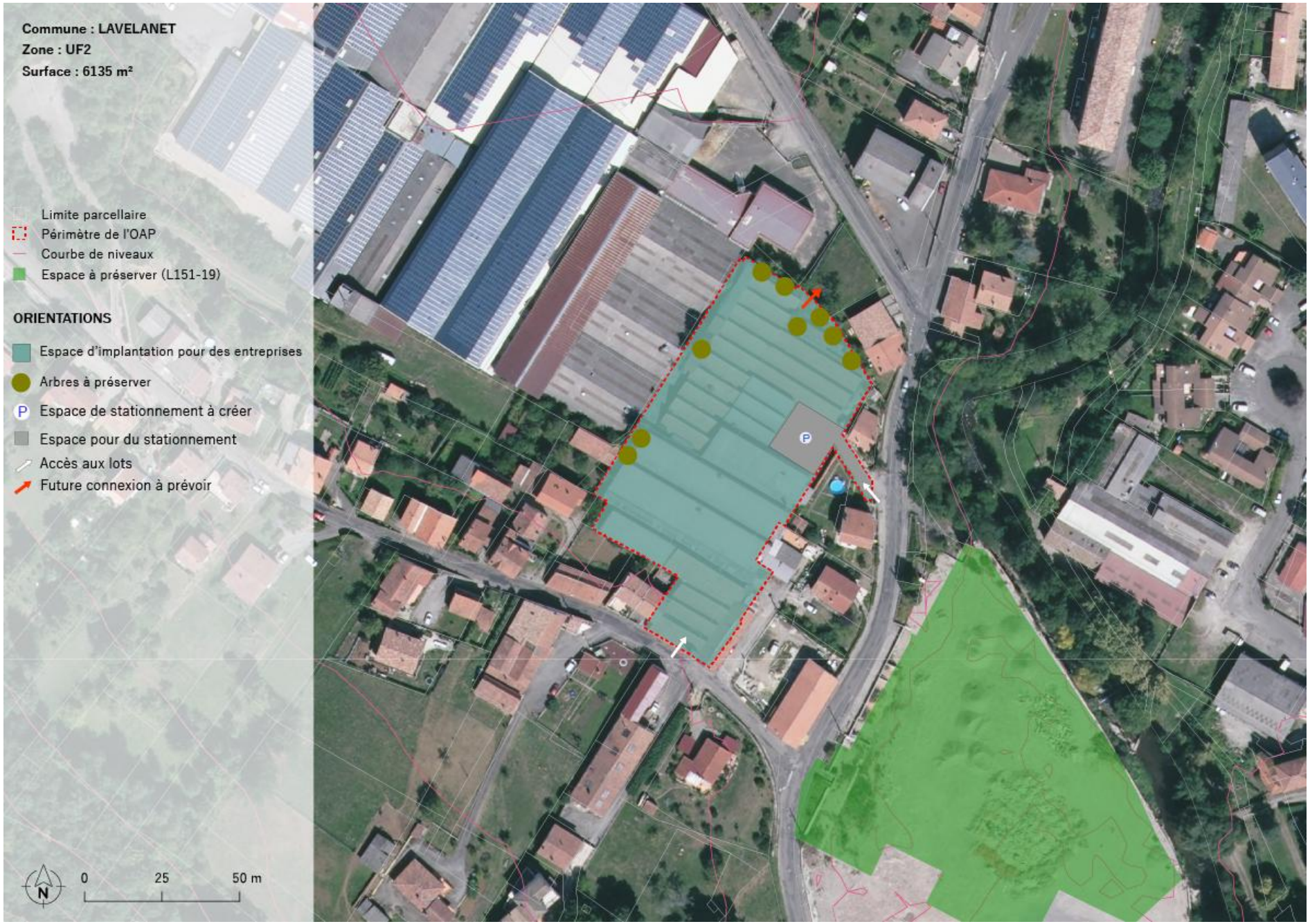
L'objectif de cette OAP est de proposer la réhabilitation d'une friche avoisinante à l'Hôtel d'Entreprises pour permettre son extension. Le projet vise ainsi à proposer de nouveaux locaux et a pour objectifs principaux de renforcer et structurer le potentiel d'accueil des entreprises autour du site de l'Hôtel d'Entreprises à travers une offre foncière et immobilière adaptée. L'objectif réside donc dans la définition d'un nouvel usage à la friche SCI Bois Planté, actuellement inoccupée depuis plus de dix ans.

L'aménagement de la zone pourra se faire au fur et à mesure afin de faciliter l'installation du ou des porteurs de projet.

4. MESURES PARTICULIERES

L'aménagement de l'OAP prévoit la préservation des végétaux présents sur le secteur du projet afin de garantir l'insertion paysagère du site dans le bourg.

L'objectif de ces mesures est de permettre au porteur de projet de développer son activité sans qu'elle ne porte atteinte au paysage environnant. Enfin, la préservation des arbres vise également à limiter les nuisances avec les espaces voisins.


Commune : LAVELANET
Zone : UF2
Surface : 6135 m²
Limite parcellaire
Périmètre de l'OAP
Courbe de niveaux
Espace à préserver (L151-19)
ORIENTATIONS
Espace d'implantation pour des entreprises
Arbres à préserver
Espace de stationnement à créer
Espace pour du stationnement
Accès aux lots
Future connexion à prévoir
N
0
25
50 m

OAP N° 22 : LEYCHERT – EQUIPEMENT ET LOGEMENT

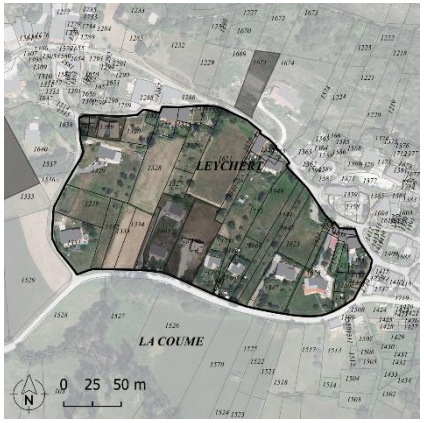
Type d'OAP : Sectorielle

Justification : La présente OAP a pour but d'améliorer le cadre de vie des habitants du bourg de Leychert. L'idée est de conforter un espace inutilisé entre les fonds de parcelle pour proposer un espace qualitatif et un espace public à l'est de la zone.

Échéancier : Phase 2

1. LOCALISATION ET ACCES A LA ZONE

L'OAP se situe dans le centre-bourg de Leychert, bordée par l'église Saint-Anne et son cimetière. Elle est entourée de constructions d'habitation individuelles. Elle s'inscrit dans une zone de constructions urbaines récentes. Au-delà des constructions, à moins de 20m de la parcelle, la zone devient agricole.



2. OCCUPATION DU SOL

Le secteur de l'OAP comprend une zone urbaine récente (zone UB2) avec une prescription (L 151-19), une zone urbaine ancienne (zone UA2) et une zone urbaine à vocation d'équipement public (zone UE). L'OAP recouvre une surface totale de 34 112 m², soit environ 3,4 ha. La parcelle présente actuellement un vaste terrain de pleine terre, partiellement végétalisée.

3. OBJECTIFS

L'objectif de cette OAP est de proposer l'aménagement :

- D'un espace vert récréatif ou jardins partagés,
- D'une zone d'équipements publics, dont un espace de stationnement,
- Du logement individuel et mitoyen afin de combler des espaces de dents creuses au sein du périmètre de l'OAP tout en proposant de nouvelles formes d'habitat.

L'espace vert central au cœur du projet s'inscrit dans le contexte du réchauffement climatique afin de proposer des îlots de fraicheur au sein de cette trame urbaine qui a vocation à se développer notamment au regard de la priorisation de densification des hameaux existants, préconisé par le PADD.

La création d'une zone d'équipements publics et d'un espace végétalisé à conforter a pour objectif, dans cette commune rurale, de dynamiser le bourg et d'éviter la désertification. L'aménagement se décline en deux zones : la zone d'équipement public et l'espace végétalisé.

Ces deux zones feront chacune l'objet d'un aménagement d'ensemble. Les espaces dédiés à accueillir du logement seront réalisés au fur et à mesure.

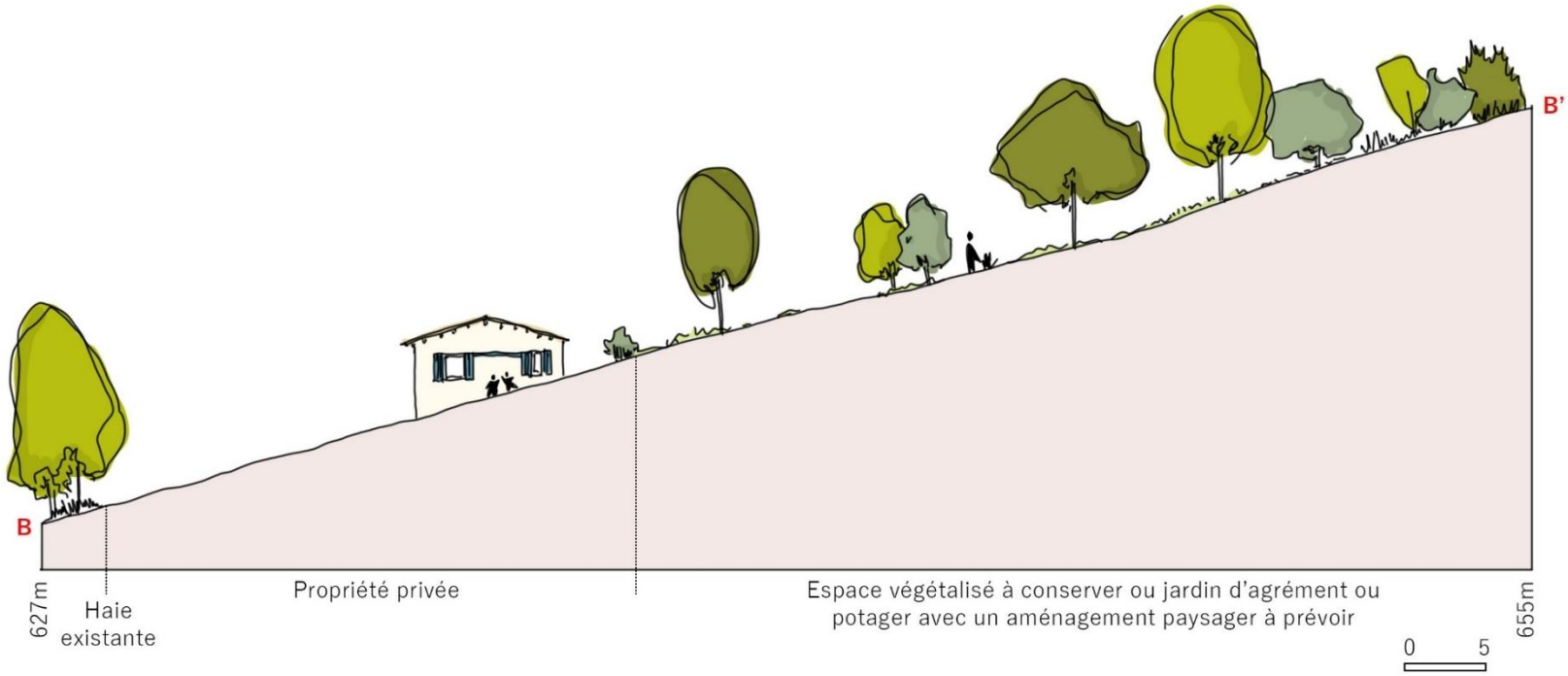
4. DENSITE

L'OAP prévoit 10 logements minimums au sein de son périmètre. La densité brute correspond 3 lgts/ha sur ce schéma. Cette densité est très faible compte tenu de la surface de l'espace vert et des constructions existantes qui intègrent le périmètre de l'OAP. En retirant ces surfaces occupées, la surface nette de l'OAP correspond à environ 5000 m². Ainsi, la densité nette équivaut à 20 logements/ha.

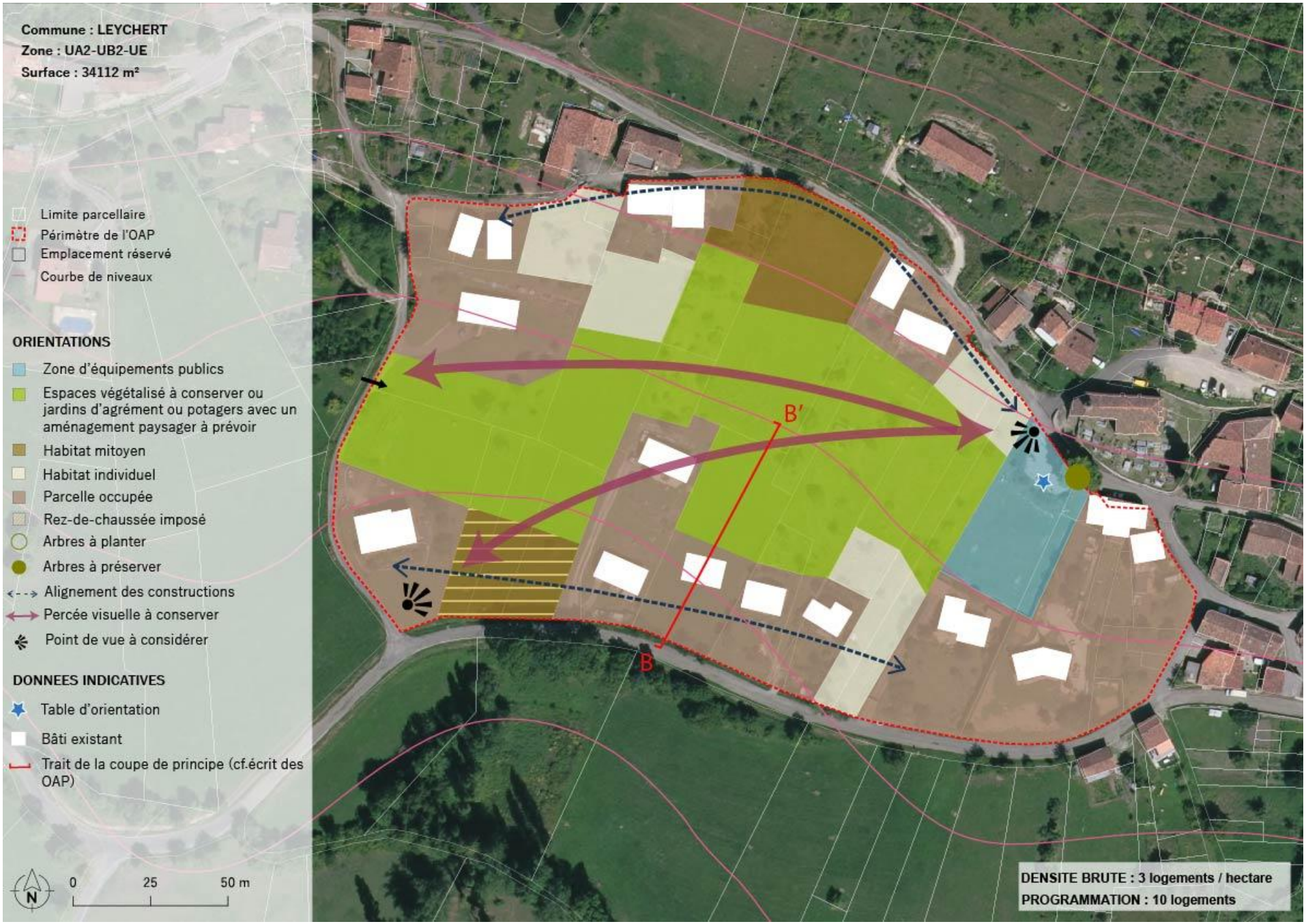
5. MESURES PARTICULIERES

L'aménagement de la zone devra prévoir de planter de nouveaux végétaux (issus de la liste préconisée dans le règlement écrit) afin d'assurer l'intégration paysagère du site. L'espace vert au cœur du projet permet de conserver les percées visuelles existantes au sein de l'OAP.





Coupe de principe


Commune : LEYCHERT
Zone : UA2-UB2-UE
Surface : 34112 m²
Limite parcellaire
Périmètre de l'OAP
Emplacement réservé
Courbe de niveaux
ORIENTATIONS
Zone d'équipements publics
Espaces végétalisé à conserver ou jardins d'agrément ou potagers avec un aménagement paysager à prévoir
Habitat mitoyen
Habitat individuel
Parcelle occupée
Rez-de-chaussée imposé
Arbres à planter
Arbres à préserver
Alignement des constructions
Percée visuelle à conserver
Point de vue à considérer
DONNEES INDICATIVES
Table d'orientation
Bâti existant
Trait de la coupe de principe (cf.écrit des OAP)
N
0
25
50 m
B
B'
DENSITE BRUTE : 3 logements / hectare
PROGRAMMATION : 10 logements

OAP N° 23 : LEYCHERT – LOGEMENT

Type d'OAP : Sectorielle

Justification : L'aménagement du secteur s'inscrit dans la volonté d'investir les espaces non bâtis en continuité de la trame urbaine existante. Par ailleurs, cette OAP répond à une orientation du PADD qui préconise de développer l'urbanisation de manière modérée et de favoriser les déplacements doux.

Échéancier : Phase 2

1. LOCALISATION ET ACCES A LA ZONE

L'OAP se situe au centre bourg de Leychert, au Nord d'une zone à vocation d'équipements public et d'un espace vert récréatif (cf. OAP n° 23). La zone est desservie par la route du sentier Cathare. Le Sud du secteur de l'OAP est une zone de constructions urbaines récentes dont elle est l'extension. Elle est ensuite bordée au Nord par une zone agricole. Cette OAP présente une topographie en pente.



2. OCCUPATION DU SOL

Le secteur de l'OAP est classé en zone à urbaniser (AU), il s'agit actuellement d'un terrain de pleine terre.

3. OBJECTIFS

L'objectif de cette OAP est de s'assurer que la commune ait la capacité d'accueillir de nouveaux habitants et de lutter contre le mitage urbain afin de limiter l'étalement urbain. Situé en continuité du centre-bourg, l'OAP répond à un objectif du PADD : densifier les espaces urbanisés et conforter un fonctionnement territorial tourné vers les centres-bourgs. L'objectif est ainsi de proposer du logement pour répondre au besoin d'accueil. Sur cette OAP, 4 logements minimums sont prévus. Une aire de retournement sera aménagée en bout de la contre-allée.
L'aménagement de la zone se fera au fur et à mesure.

4. DENSITE

L'OAP recouvre une surface totale de 2773 m² soit environ 0,3 ha. La zone comprend cependant un projet de création de voie de desserte, d'environ 180m², ainsi que la préservation d'une zone boisée, d'environ 225m² qu'il convient de soustraire à la surface constructible. La surface nette constructible est donc de 2 368 m².

La création de 4 logements minimums est attendue, pour une densité minimale brute de 14 logements par hectare. La densité nette est donc de 16,8 lgts/ha pour l'ensemble de l'OAP.

5. MESURES PARTICULIERES



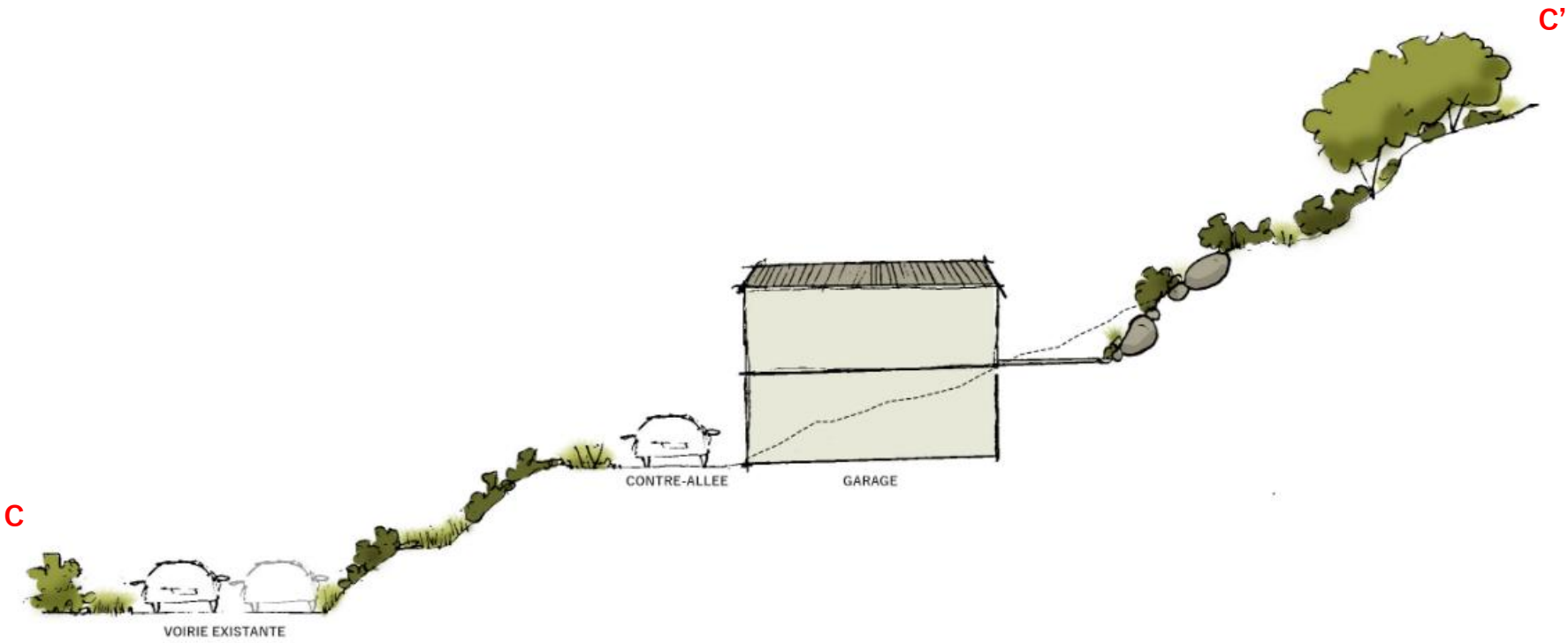
L'OAP se situant dans une zone topographique en pente, des aménagements particuliers sont à prévoir (cf. croquis ci-après). Le Nord, l'Ouest et l'Est de la parcelle présentent des points de vue remarquables qu'il convient de considérer dans l'aménagement du site. Chaque habitation devra prévoir l'aménagement de deux places de stationnement afin de s'assurer que le stationnement ne soit pas géré par l'espace public déjà très restreint. A noter qu'à proximité du site se trouve un emplacement réservé pour la création d'un cheminement piéton.

L'implantation de constructions d'habitation devra tenir compte de la pente du terrain naturel. Les enrochements de jardin sont autorisés afin de permettre la création de petites terrasses et/ou jardins en fond de parcelle.

Par ailleurs, l'accès mutualisé donnera sur une contre-allée privée dans la mesure ou la pente, au niveau de l'accès, est trop importante pour créer un accès direct. La hauteur totale à prendre en compte est la hauteur H2 (voir lexique p.9). Une aire de retournement sera également aménagée afin de garantir l'accès et la circulation. L'accès sera réalisé à l'ouest depuis la route du sentier Cathare.

Les murets en pierre existants devront être conservés.

Le schéma ci-dessous a pour but d'illustrer les mesures proposées dans le présent paragraphe.



Coupe de principe


Commune : LEYCHERT
Zone : AU
Surface : 2773 m²
Limite parcellaire
Périmètre de l'OAP
Emplacement réservé pour la création d'un cheminement piéton
Courbes de niveaux
Espace à préserver (L151-19)
Boisement à créer ou à préserver (L151-23 al.1)
ORIENTATIONS
Habitat individuel
Aire de retournement à créer
Voie de desserte à créer
Accès aux lots
Point de vue à considérer
DONNEES INDICATIVES
Trait de la coupe de principe (cf.écrit des OAP)
N
0
25
50 m
DENSITE BRUTE : 14 logements / hectare
PROGRAMMATION : 4 logements min

OAP N° 24 : LIEURAC – PROJET MIXTE

Type d'OAP : Secteur d'aménagement

Justification : L'aménagement de l'OAP de Lieurac s'inscrit dans la volonté d'investir les espaces en friche dans la trame urbaine de la CCPO. Le projet vise une mixité de fonction afin de permettre à des artisans de vivre et travailler sur un même lieu, au sein de la trame urbaine. Il s'agit d'une OAP secteur d'aménagement afin de laisser de la souplesse à l'aménagement de la zone. Cela permettra de favoriser l'installation de porteurs de projet innovants et avant-gardistes sur les modes de construction écologique avec une règlementation moins rigide.

Échéancier : Phase 2

1. LOCALISATION ET ACCES A LA ZONE

L'OAP est située dans le bourg de la commune de Lieurac. Il s'agit d'une friche que la commune souhaite voir réinvestie. Elle est desservie par la route D1, aussi nommée route de l'Estrade. Le ruisseau du Sautel est situé à proximité, au Nord du périmètre.



2. OCCUPATION DU SOL

Le secteur de l'OAP correspond à une zone d'activités artisanales. Il s'agit actuellement d'une friche urbaine (UF1) et d'un emplacement réservé pour des jardins (NJ). L'OAP recouvre une surface totale de 15 566 m², soit environ 1,5 ha.

3. OBJECTIFS

L'objectif de cette OAP est de proposer un site au sein de la trame urbaine existante propice à l'accueil de projets innovants et écoresponsables.

La règlementation de la zone sera volontairement souple pour favoriser l'utilisation de nouvelle méthode de construction bioclimatique et pour permettre une mixité des fonctions de la zone. L'objectif est de pouvoir accueillir des porteurs de projet qui puissent vivre et travailler sur un même site. L'aménagement de la zone pourra se faire au fur et à mesure afin de faciliter l'installation du ou des porteurs de projet.

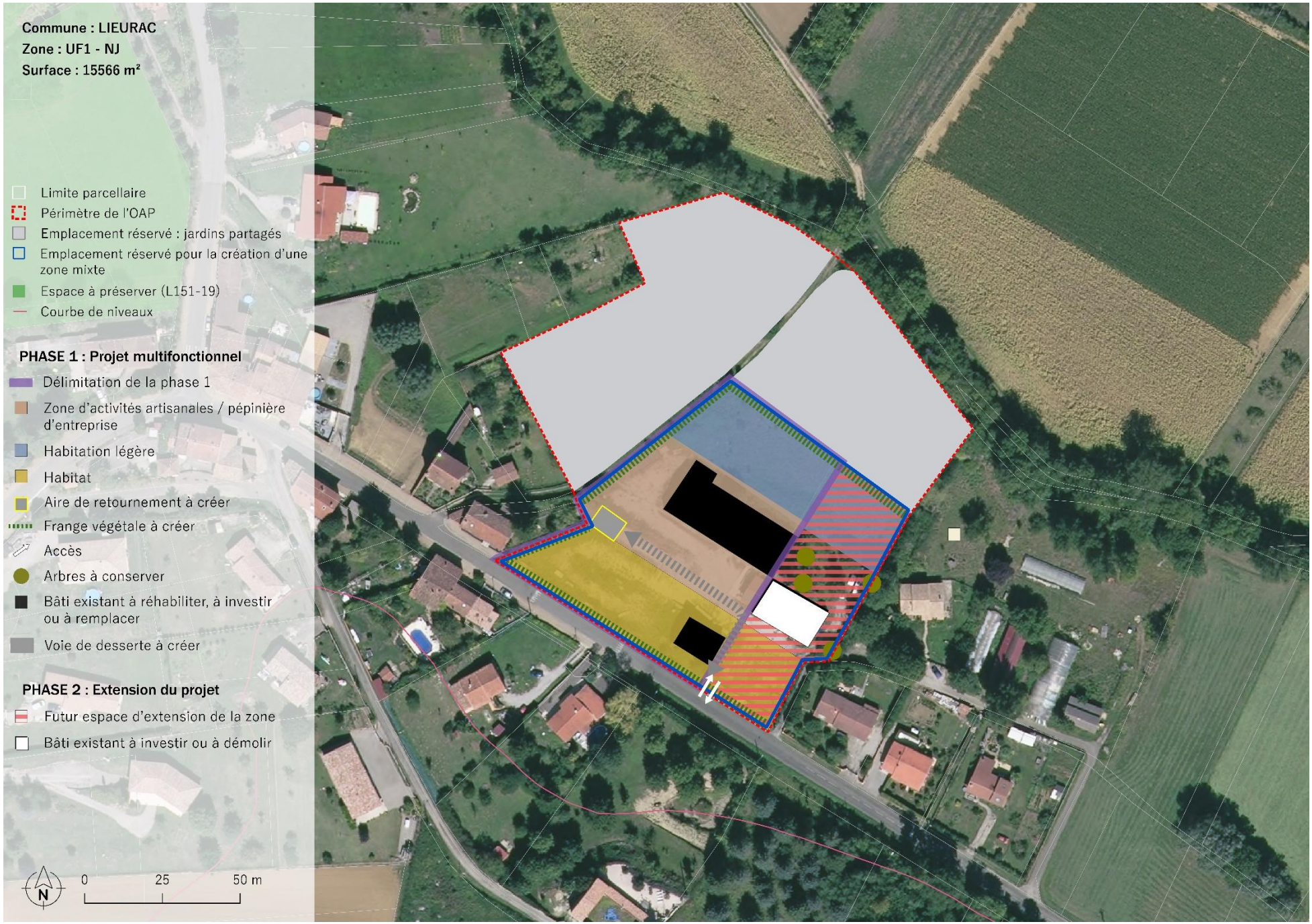
Un emplacement réservé en zone naturelle – jardin (NJ) a été mis en place afin de permettre la création de jardin partagé au sein de ce projet (cf. schéma).

4. MESURES PARTICULIERES

L'aménagement de l'OAP prévoit la création de frange végétale afin de garantir l'insertion paysagère du site dans le bourg. Les bandes végétales évitent également que les bâtiments d'activité ne soient visibles depuis des points plus éloignés, notamment le long des axes routiers. L'objectif de ces mesures est de permettre au porteur de projet de développer son activité sans qu'elle ne porte atteinte au paysage environnant. Enfin, les bandes tampons visent également à limiter les nuisances avec les espaces voisins. L'emplacement réservé concerne une partie importante de la surface de l'OAP. Il est destiné à l'aménagement de jardins et de vergers à destination des futurs habitants.






Commune : LIEURAC
Zone : UF1 - NJ
Surface : 15566 m²
Limite parcellaire
Périmètre de l'OAP
Emplacement réservé : jardins partagés
Emplacement réservé pour la création d'une zone mixte
Espace à préserver (L151-19)
Courbe de niveaux
PHASE 1 : Projet multifonctionnel
Délimitation de la phase 1
Zone d'activités artisanales / pépinière d'entreprise
Habitation légère
Habitat
Aire de retournement à créer
Frange végétale à créer
Accès
Arbres à conserver
Bâti existant à réhabiliter, à investir ou à remplacer
Voie de desserte à créer
PHASE 2 : Extension du projet
Futur espace d'extension de la zone
Bâti existant à investir ou à démolir
N
0
25
50 m

5. La qualite de l'insertion architecturale, urbaine et paysagere

L'aspect extérieur des façades et des menuiseries

Actuellement, l'état de friche du site ne confère pas un aspect qualitatif au village. Ainsi, l'objectif de l'OAP vise à l'amélioration du site d'une part par l'intégration des bâtiments dans leur environnement et d'autre part par le développement de pratique durable et en faveur des énergies renouvelables.

La rénovation et la réhabilitation des bâtiments existants sur ce projet devront conserver les volumes existants afin de s'intégrer au paysage du site.

Soucieuse de perpétuer l'harmonie paysagère locale, l'OAP intègrera de nouvelles constructions qui ne devront pas non plus porter atteinte au paysage environnant.

Les habitations légères devront assurer une intégration paysagère au sein du site. Les clôtures séparatives entre les zones d'habitat ne devront pas dépasser 1,20 mètre et seront en matériaux naturels, par exemple via une ganivelle ; ou végétal diversifié comportant 30% de caduque.

Le projet met l'accent sur de l'habitat privilégiant des matériaux biosourcés.

Par ailleurs, le projet accorde une place importante aux parties communes. Ainsi, les surfaces privatives ne devront pas dépasser 80 m² par habitat. L'emprise au sol de chaque habitation ne dépassera pas 60m². Les constructions pourront intégrer l'usage du photovoltaïque (voir référence ci-contre).

De plus, les bâtiments à vocation artisanale pourront proposer des espaces ouverts afin de favoriser des lieux de rencontre ou/et proposer des points de vente (voir référence ci-contre).



Centre d'activités artisanales, Brasserie Chaumontoise, L'Isle sur la Sorgue



Halle artisanale et culturelle, Meursanges. ©MARTIN Michel

En matière de développement durable, le projet favorisera des constructions bioclimatiques et devra veiller à ne pas générer de nuisances (voir référence ci-dessous).



Le concept de « La serre du futur » de Francis Gendron



Illustration d'habitat léger

6. LA MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Le futur projet de l'OAP intègre de l'habitat, de l'activité artisanale et de l'hébergement modulable léger. L'ambition réside dans la création d'une zone mixte, faisant corréler activité professionnelle et vie personnelle. De cette manière, le site propose une offre d'emploi avec la possibilité de vivre sur place.

Les habitations légères ne dépasseront pas le nombre de quatre.

Les activités industrielles dans le grand bâtiment ne devront pas être incompatibles avec de l'habitat à proximité. De plus, la mitoyenneté des habitats sera recherchée.

La zone d'habitat prévoit un aménagement d'ensemble et pourra également accueillir de l'habitat léger. L'implantation des habitations devra permettre l'implantation de trois maisons en plus du bâti existant à rénover.

7. LA QUALITE ENVIRONNEMENTALE ET LA PREVENTION DES RISQUES

Concernant la prévention des risques, la commune n'est soumise à aucun plan de prévention. Le site de l'OAP est néanmoins classé en zone rouge d'exposition au retrait-gonflement des sols argileux dans la commune.

Les linéaires végétaux

La parcelle présente des végétaux tels que des arbres à conserver à l'Est. Ils revêtent une importance écologique pour le territoire au-delà de leur rôle paysager : ils favorisent la biodiversité et le maintien de la faune et la flore existantes. En outre, une frange végétale sera plantée au Nord-Ouest et au Sud du périmètre afin de renforcer cette qualité paysagère et assurer une intégration environnementale avec les parcelles voisines. (Cf. schéma de l'OAP).

8. LES BESOINS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

Le stationnement au sein de la zone sera assuré en fonction du besoin et intégré à l'unité foncière de l'OAP.

9. LA DESSERTE PAR LES TRANSPORTS EN COMMUN

La commune de Lieurac ne dispose pas de transport en commun. La gare la plus proche de Lieurac se trouve à Varilhes, à 14,5 km.

La ligne de bus 950 qui permet de rejoindre Toulouse ou Pamiers à partir de Lavelanet se situe à 13 minutes de la commune de Lieurac en empruntant la D10.

10. LA DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES ET RESEAUX

Les voies de dessertes

Le site est desservi par la route D1 qui borde l'OAP. La distribution au sein du site est réalisée de manière informelle compte tenu de la présence actuelle de bâtiment. Une voie de desserte est donc à prévoir dans l'aménagement de la zone afin de formaliser la desserte au sein de la zone.

Eaux usées

De manière générale, la gestion des eaux usées devra être traitée et respecter les contraintes réglementaires en vigueur, d'intégration paysagère et de préservation de l'environnement. Il s'agira d'un assainissement autonome.

Eaux pluviales

Les eaux pluviales seront infiltrées à la parcelle et/ou récupérées pour une utilisation en tant qu'eau brute sur le site du projet (irrigation, besoins techniques, etc.).

Réseaux secs

Non réglementé.

OAP N° 25 : MONTFERRIER – LOGEMENT

Type d'OAP : Sectorielle

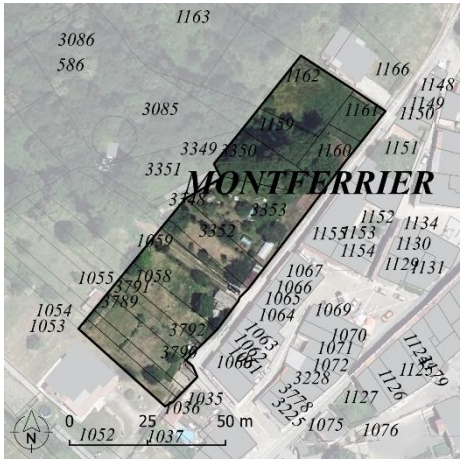
Justification : L'aménagement de l'OAP s'inscrit dans la volonté d'investir les espaces non bâtis en continuité du centre-bourg. Par ailleurs, cette OAP répond à une orientation du PADD qui préconise de développer l'urbanisation de manière modérée et de favoriser les déplacements doux en proposant des zones d'habitat proches des commerces et services de proximité.

Échéancier : Phase 1

1. LOCALISATION ET ACCES A LA ZONE

L'OAP est située au centre bourg de Montferrier. Elle est bordée par une zone naturelle au nord, une zone agricole au sud et par des constructions de nature résidentielle à l'est dont elle est l'extension.

A moins de 200 m de la mairie de la commune. Des espaces boisés sont à proximité de la zone, au nord-ouest et au sud-est.



2. OCCUPATION DU SOL

Le secteur de l'OAP correspond à une zone à urbaniser (AU) à vocation résidentielle. Il s'agit actuellement d'un espace avec une végétation diversifiée. La zone vient s'insérer dans le prolongement de la trame urbaine existante.

3. OBJECTIFS

L'objectif de cette OAP est de s'assurer que la commune ait la capacité d'accueillir de nouveaux habitants et de lutter contre le mitage urbain afin de limiter l'étalement urbain. A proximité immédiate du centre bourg, l'OAP répond à un objectif du PADD : densifier les espaces urbanisés et conforter un fonctionnement territorial tourné vers les centres-bourgs. L'objectif est ainsi de proposer du logement pour répondre au besoin d'accueil. Sur cette OAP, 6 logements sont prévus.

L'aménagement de la zone se fera au fur et à mesure.

4. DENSITE

L'OAP recouvre une surface totale de 3 877 m² soit environ 0,37 ha. Cependant, la zone comprend un espace non constructible d'environ 600 m² qu'il convient de soustraire à la zone constructible. La surface nette constructible est donc de 3 277 m² soit environ 0,3 ha. La création de 6 logements minimums est attendue, pour une densité minimale brute de 15 lgts/ha pour l'ensemble de l'OAP. La densité nette correspond à 18 lgts/a.

5. MESURES PARTICULIERES

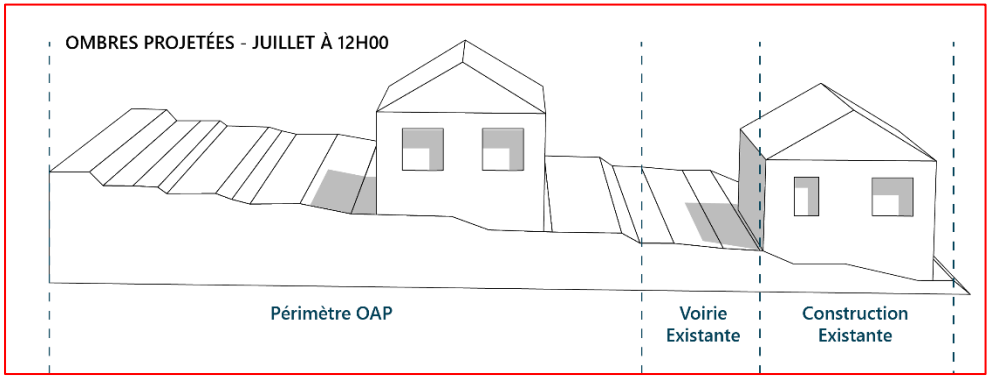
L'OAP présente un point de vue à considérer au sud-est qui devra être pris en compte dans l'aménagement. Par ailleurs, l'aménagement de l'OAP devra composer avec l'enjeu topographique du terrain. Au regard de la topographie, les parcelles 1159 et 1160 sont inconstructibles.

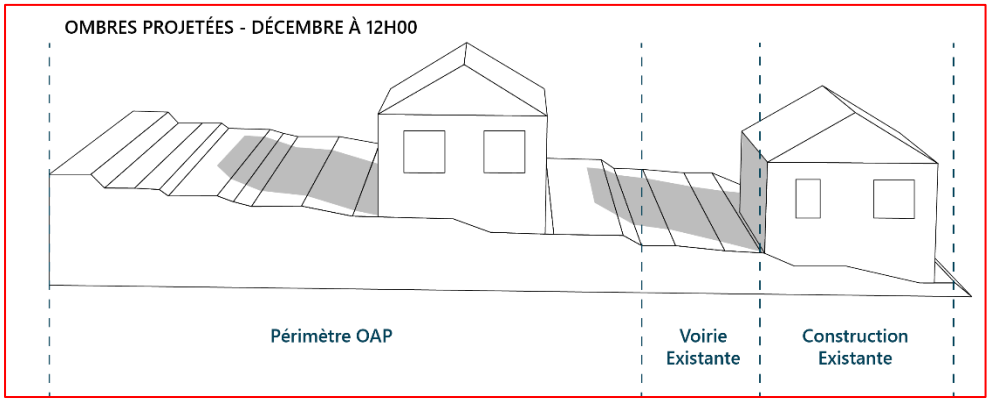


L'alignement des constructions devra être réalisé dans une continuité des bâtis

existants pour créer une certaine cohérence territoriale d'ensemble. L'OAP est également située à proximité d'un espace à préserver.

Simulation des zones d'ombre (réalisée sur l'emprise de la coupe DD')





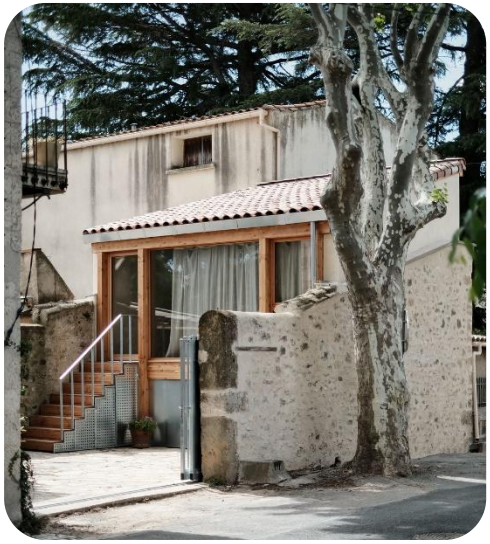
Les images ci-dessus projettent une future construction à l'ouest dans le cadre de l'OAP et une construction existante à l'est dans la trame urbaine de Montferrier. Avec cette projection, les nouvelles constructions prévues au sein de l'OAP devront observer un recul d'implantation de 10 mètres minimum par rapport à la voie d'accès du terrain d'assiette du projet. Ainsi, le schéma de l'OAP intègre un alignement des constructions avec les constructions contigües au périmètre de l'OAP.

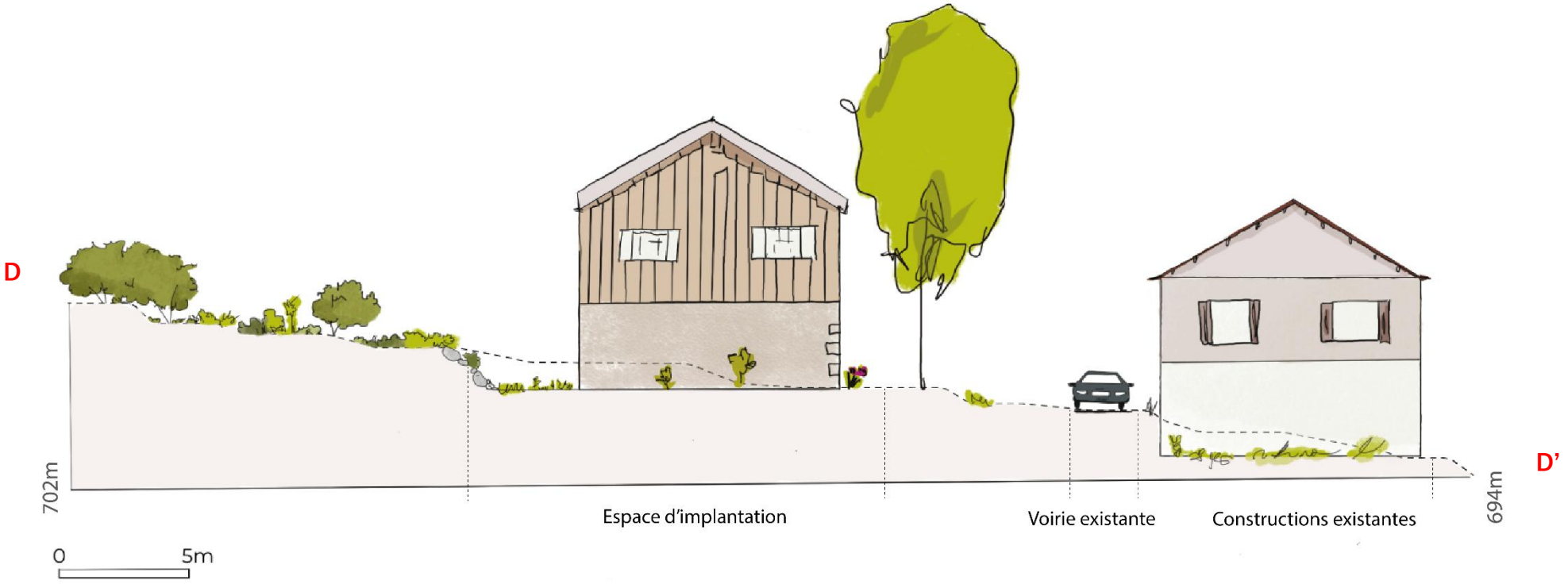
Maisons traditionnelles selon typologie locale (enduit chaux taloché fin, menuiseries bois, volets battants bois, tuiles canal, débords de toiture…). Le bardage bois est possible mais seulement avec parcimonie pour marquer une entrée par exemple.

Références de maisons mitoyennes :









Coupe de principe


Commune : MONTFERRIER
Zone : AU
Surface : 3877 m²
Limite parcellaire
Périmètre de l'OAP
Espace à préserver (L151-19)
Courbes de niveaux
ORIENTATIONS
Habitat mitoyen
Accès aux lots
Point de vue à considérer
Alignement des constructions
Espace non constructible
DONNEES INDICATIVES
Trait de la coupe de principe (cf.écrit des OAP)
D
D'
N
0
25
50 m
DENSITE BRUTE : 15 logements / hectare
PROGRAMMATION : 6 logements min

OAP N° 26 : MONTFERRIER – LOISIRS

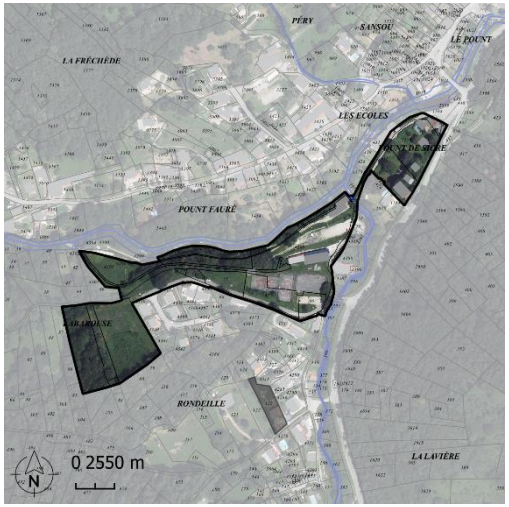
Type d'OAP : Sectorielle

Justification : L'aménagement du secteur répond à l'orientation du PADD qui prévoit de « fixer les touristes avec une offre en hébergement touristique ». Cette OAP s'inscrit dans la volonté de compléter l'offre en hébergement sur le territoire et d'encadrer la réalisation de ces projets sur le territoire afin d'assurer leur pertinence.

Échéancier : Phase 1

1. LOCALISATION ET ACCES A LA ZONE

L'OAP est située à moins de 500 m du centre bourg. Elle est bordée au Nord par la rivière Le Touyre. La départementale D9 longe l'Est de l'OAP et permet de desservir le secteur. L'OAP est entourée de vastes espaces boisés ainsi que d'une zone de constructions urbaines récentes située au Nord.



2. OCCUPATION DU SOL

Le secteur de l'OAP est classé en zone à urbaniser à vocation de loisirs (AUL) et en zone urbaine vouée aux loisirs (UL). L'OAP recouvre une surface totale de 40 593 m², soit 4 hectares.

Il s'agit actuellement d'une zone en partie naturelle et en partie artificialisée, comportant une aire de camping-car, des bâtiments, un terrain de sport pour le tennis et une aire de jeux pour enfants. Le périmètre de l'OAP est bordé par une végétation dense et quelques constructions.

3. OBJECTIFS

L'objectif de cette OAP est d'aménager l'extension d'une aire de camping-car pour compléter l'offre en hébergement touristique. Selon le PADD, ces espaces seront aménagés sur le territoire en respectant un équilibre dans la répartition territoriale des espaces retenus.

Le manque de structure d'hébergement est un frein majeur à la fréquentation touristique du territoire. Le PLUi prévoit donc de rendre possible ce projet d'hébergements tout en encadrant leur mise en œuvre.

L'objectif de cette OAP est de proposer l'aménagement :

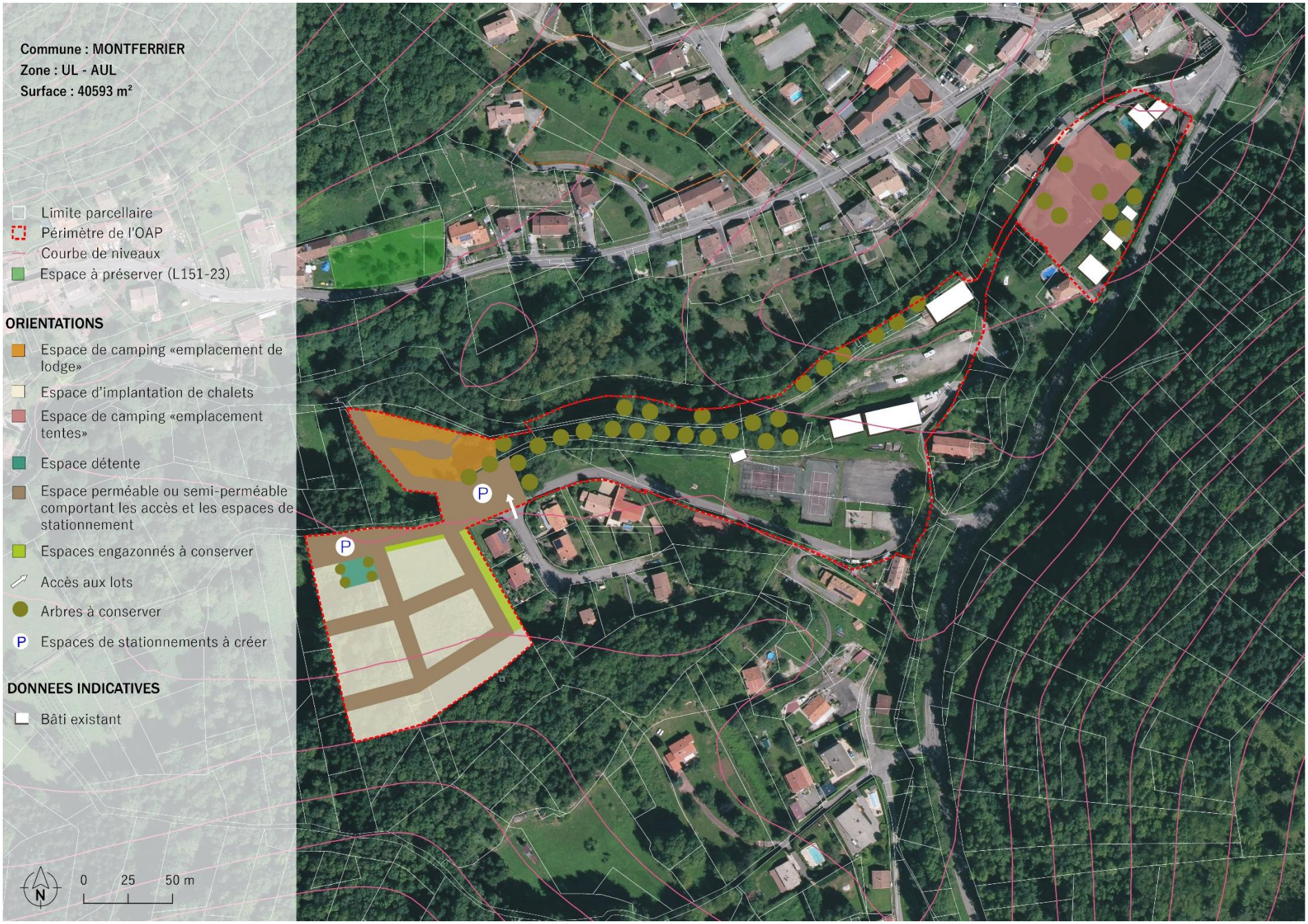
- D'un espace de camping « emplacement tentes »,
- D'un espace d'implantation des chalets,
- D'un espace de camping « emplacement lodge »,
- D'un espace de détente,
- D'espaces de stationnements.

L'aménagement de la zone fera l'objet d'un aménagement d'ensemble.

4. MESURES PARTICULIERES

L'aménagement de la zone devra conserver les végétaux existants (cf. schéma ci-après) afin d'assurer l'intégration paysagère du site au sein du territoire.

De plus, le projet s'intègrant dans le périmètre d'un site inscrit, des mesures seront prises en compte.


Commune : MONTFERRIER
Zone : UL - AUL
Surface : 40593 m²
Limite parcellaire
Périmètre de l'OAP
Courbe de niveaux
Espace à préserver (L151-23)
ORIENTATIONS
Espace de camping «emplacement de lodge»
Espace d'implantation de chalets
Espace de camping «emplacement tentes»
Espace détente
Espace perméable ou semi-perméable comportant les accès et les espaces de stationnement
Espaces engazonnés à conserver
Accès aux lots
Arbres à conserver
P Espaces de stationnements à créer
DONNEES INDICATIVES
Bâti existant
N
0
25
50 m

OAP N° 27 : MONTFERRIER – LOISIRS

Type d'OAP : Sectorielle

Justification : L'aménagement du secteur répond à l'orientation du PADD qui prévoit de « fixer les touristes avec une offre en hébergement touristique ». Cette OAP s'inscrit dans la volonté de compléter l'offre en hébergement sur le territoire notamment pour lutter contre la problématique des lits froids sur le territoire et d'encadrer la réalisation de ces projets sur le territoire afin d'assurer leur pertinence.

Échéancier : Phase 2

1. LOCALISATION ET ACCES A LA ZONE

L'OAP est localisée sur la commune de Montferrier, sur le versant nord du massif de Tabe entre 1400 et 2000 mètres d'altitude, au sein de la station de ski des Mont d'Olmes. La station est desservie par la D909, depuis le village de Montferrier. Une route en lacet rejoint plus précisément la zone comprenant le projet de nouvelles constructions.



2. OCCUPATION DU SOL

La station de ski des Monts d'Olmes accueille des activités liées au tourisme et aux sports d'hiver (commerces, restaurants, accès aux pistes…) ainsi que de nombreux hébergements touristiques. La densité des constructions est importante en verticale (chalet en R+1 jusqu'à construction en R+8). Le couvert boisé est important et omniprésent sur certaines parcelles.

Le secteur de l'OAP est classé en zone d'équipements, de loisirs et en zone agricole et naturelle (UE, UL, AUL, AULS, A, Ask et N) sur une superficie de près de 24 hectares. La zone à urbaniser ouverte à vocation de loisirs (AUL) représente près de 1.28 hectares.

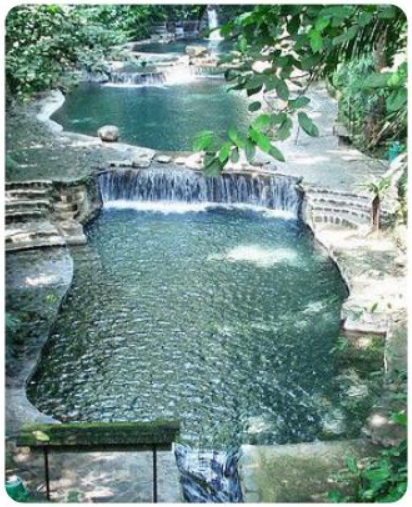
3. OBJECTIFS

L'OAP vise deux objectifs :

- À l'échelle de la totalité de la station :
  - Veiller au maintien des espaces boisés sur la station, pour y conserver un cadre agréable et végétalisé et favoriser l'intégration paysagère de la station ;
  - Développer les mobilités douces dans la station ;
  - Préserver les points de vue sur le grand paysage.
- A l'échelle de la zone à urbaniser à vocation de loisirs :
  - Permettre l'implantation de nouveaux chalets et/ou de résidence de tourisme afin que l'offre en hébergements touristiques propose des logements attractifs, bien isolés en prenant en compte la problématique des lits froids sur la station ;
  - Créer des cheminements doux, en s'appuyant sur les sentiers existants.

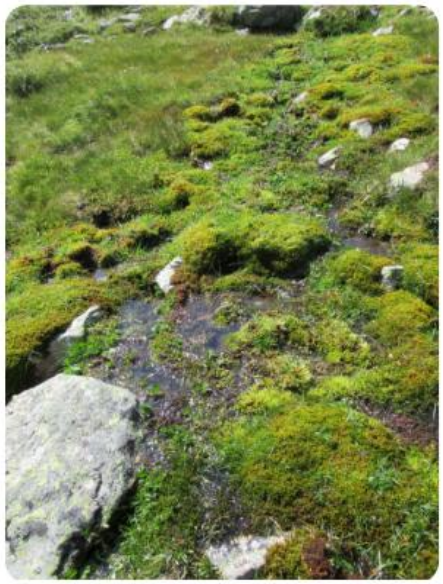
L'étude menée en parallèle sur « l'aménagement et la requalification paysagère de la station des Monts d'Olmes » révèle plusieurs stratégies de développement à l'échelle de la station telles que :

1) **Réhabiliter et conforter la ressource en eau** (du plus construit au plus naturel, valoriser la Jasse de la Pradeille, faire de la station un site exemplaire sur la gestion de l'eau),



2) **Renforcer le caractère montagnard** (soigner l'esprit des lieux, renouer avec la matérialité de la montagne restaurer les continuité écologiques)





3) **Le lieu pour la première expérience de la montagne** (diversifier les approches de la montagne, s'appuyer sur la clientèle familiale, créer un équipement structurant pour accueillir les visiteurs en toute saison),





4) **S'inscrire dans l'Opération Grand Site** (une gestion active du paysage, mieux accueillir les visiteurs, améliorer les conditions de protection).





4. MESURES PARTICULIERES

L'aménagement du secteur de développement devra permettre l'implantation de nouveaux chalets et/ou de résidence de tourisme sur l'ensemble de la zone tout en préservant une quantité d'arbres non négligeables, voire d'en replanter afin de favoriser la présence d'espaces désimperméabilisés et de maintenir le cadre de vie sur la parcelle.



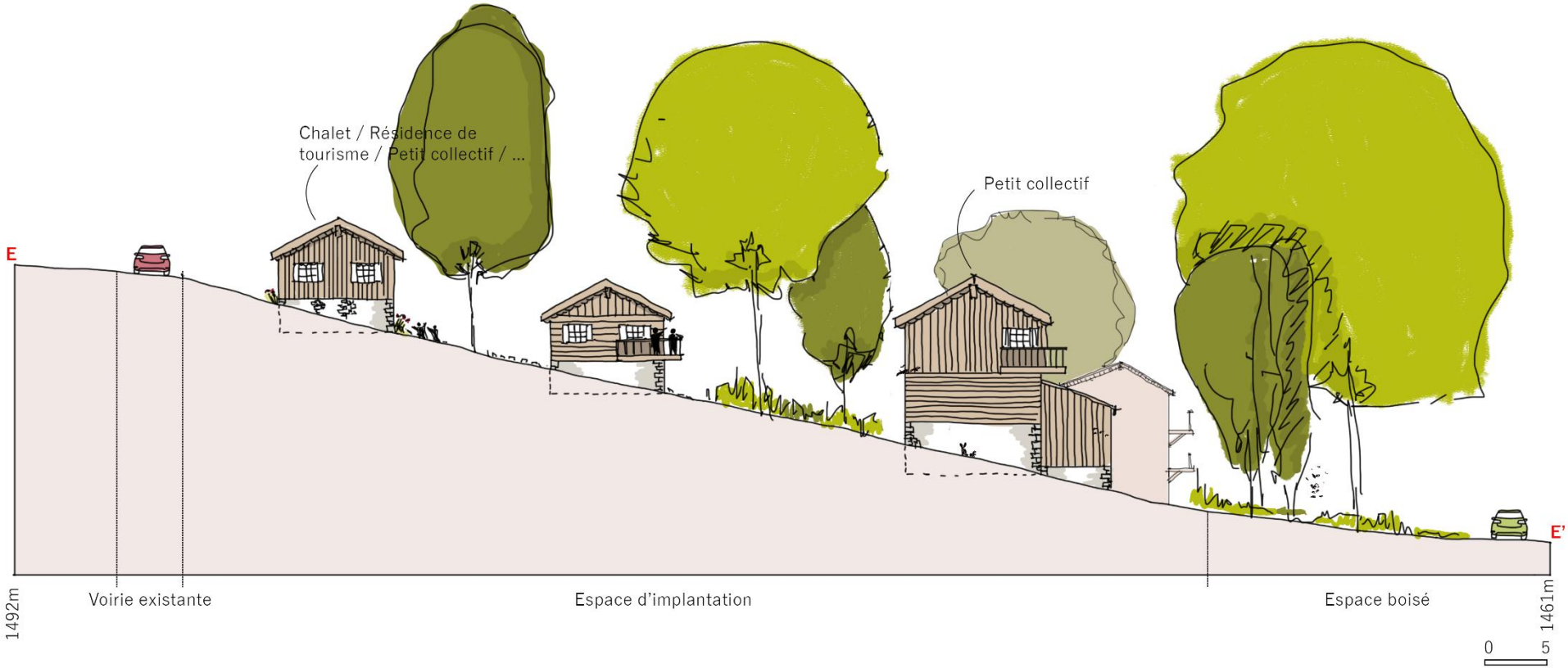
Les nouvelles constructions devront s'intégrer dans le paysage environnant et favoriser la réduction des gaz à effet de serre (emploi de matériaux bio sourcés, chauffage

biomasse, etc.). Les nouvelles constructions devront également favoriser l'accueil et le développement de la biodiversité (façades accueillant les niches des oiseaux, sols et toitures favorisant un bon albédo, etc.).

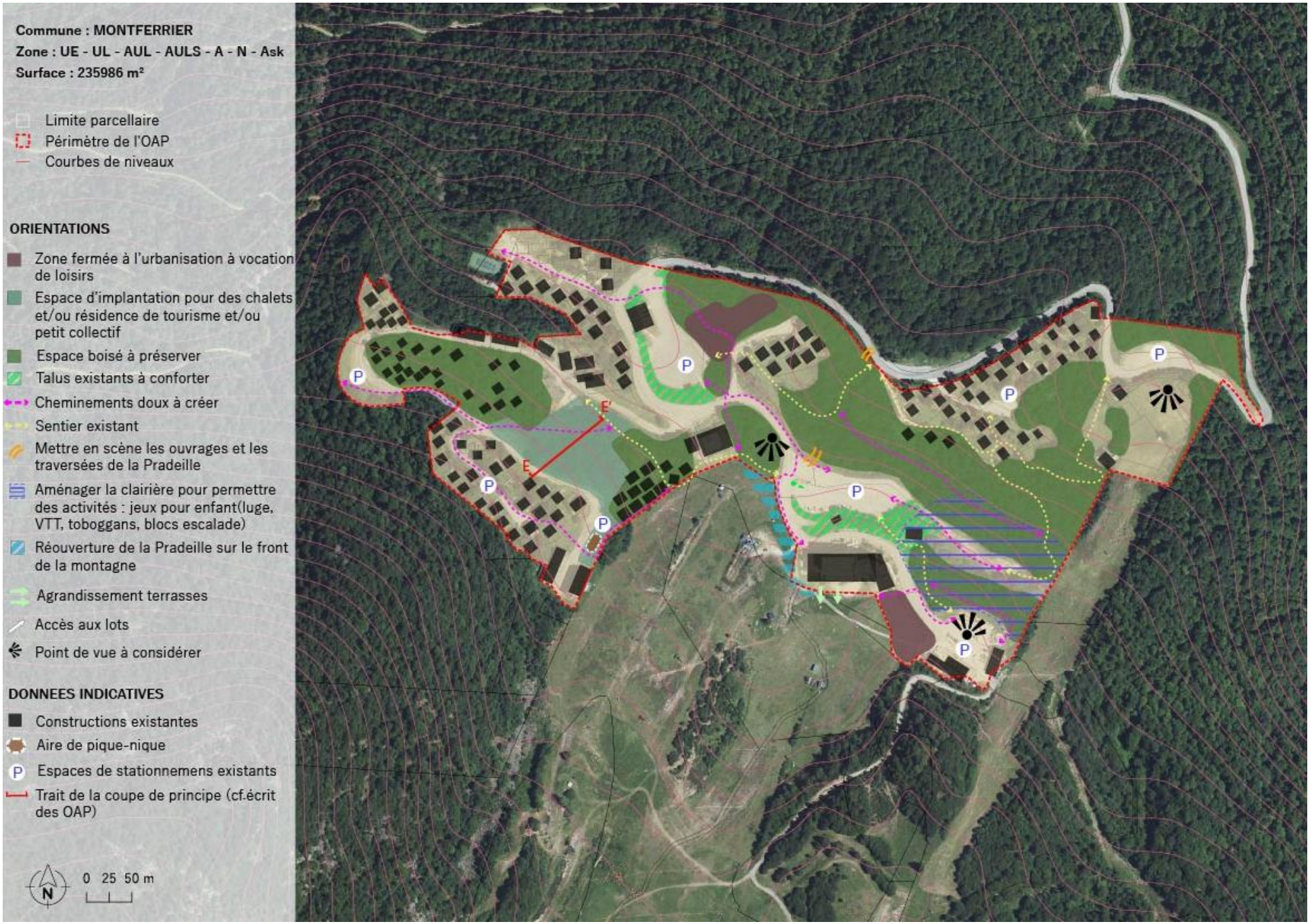
L'implantation des nouveaux chalets et/ou de résidence de tourisme devra prendre en compte la topographie (intégration paysagère, orientations des constructions vis-à-vis du soleil…).

A l'échelle de l'ensemble de la station, le maillage de cheminements doux doit être renforcé et le couvert boisé représenté sur le schéma ci-après conforté. Les constructions autorisées devront respecter les points de vue sur le grand paysage et participer à l'amélioration du cadre de vie sur la station.





Coupe de principe


Commune : MONTFERRIER
Zone : UE - UL - AUL - AULS - A - N - Ask
Surface : 235986 m²
Limite parcellaire
Périmètre de l'OAP
Courbes de niveaux
ORIENTATIONS
Zone fermée à l'urbanisation à vocation de loisirs
Espace d'implantation pour des chalets et/ou résidence de tourisme et/ou petit collectif
Espace boisé à préserver
Talus existants à conforter
Cheminements doux à créer
Sentier existant
Mettre en scène les ouvrages et les traversées de la Pradeille
Aménager la clairière pour permettre des activités : jeux pour enfant(luge, VTT, toboggans, blocs escalade)
Réouverture de la Pradeille sur le front de la montagne
Agrandissement terrasses
Accès aux lots
Point de vue à considérer
DONNEES INDICATIVES
Constructions existantes
Aire de pique-nique
Espaces de stationnemens existants
Trait de la coupe de principe (cf.écrit des OAP)
N
0 25 50 m

OAP N° 28 : MONTSEGUR – LOISIRS

Type d'OAP : Sectorielle

Justification : L'aménagement du secteur répond à l'orientation du PADD qui prévoit de « fixer les touristes avec une offre en hébergement touristique ». Cette OAP s'inscrit dans la volonté de compléter l'offre en hébergement sur le territoire et d'encadrer la réalisation de ces projets sur le territoire afin d'assurer leur pertinence.

Échéancier : Phase 3

1. LOCALISATION ET ACCES A LA ZONE

L'OAP est située au Sud du centre bourg de Montségur, à moins de 500 m. Elle est bordée par des zones agricoles et naturelles. Le secteur de l'OAP est entouré et desservi par la départementale D9, à l'Ouest du périmètre.



2. OCCUPATION DU SOL

Le secteur de l'OAP est classé en zone urbaine vouée aux loisirs (zone UL), zone naturelle destinée à accueillir des activités de tourisme et de loisirs (zone NL) et en zone à urbaniser vouée aux activités touristiques et de loisirs (zone AUL). L'OAP recouvre une surface totale de 13 539 m², soit environ 1,3 ha. Une grande partie de la parcelle est identifiée comme un espace de prairie. Le reste de la parcelle présente le camping municipal, un parking et des espaces de pleine terre, partiellement végétalisés. La zone AUL représente près de 1.9 hectares.

3. OBJECTIFS

L'objectif de cette OAP est d'aménager l'extension d'un camping existant sur la commune afin de compléter l'offre en hébergement touristique. Le projet vise à assurer la pérennisation de l'activité présente tout en enrichissant l'offre touristique de la CCPO.

Le manque de structure d'hébergement est un frein majeur à la fréquentation saisonnière du territoire. Le PLUi prévoit donc de rendre possible ce projet d'hébergements tout en encadrant leur mise en œuvre.

L'objectif de l'OAP est de proposer :

> La requalification de l'espace d'accueil,
> L'implantation de 6 nouveaux chalets,
> L'extension de l'espace de camping « emplacement tentes »,
> Le maintien et l'amélioration de la zone de stationnements perméable ou semi-perméable.

L'aménagement de la zone fera l'objet d'un aménagement d'ensemble.

4. MESURES PARTICULIERES

L'aménagement de la zone devra conserver les végétaux existants (cf. schéma ci-après) afin d'assurer l'intégration paysagère du site au sein du territoire et créer des zones ombragées notamment sur le futur parking à l'Ouest. Cette implantation permet également de limiter les nuisances avec la voie de desserte qui borde l'Ouest du périmètre. Au regard des périmètres du site classé et du site patrimonial remarquable dans lequel se situe le projet, des mesures seront prises en compte. Ainsi, l'accès à l'espace des chalets se fera uniquement à pied. L'accès à l'extension du camping se fera quant à lui par mobilité douce uniquement. Pour finir, les nouveaux chalets devront s'intégrer qualitativement en termes de volume, de matériaux et de teintes.




Commune : MONTSEGUR
Zone : UL - NL - AUL
Surface : 13539 m²
Limite parcellaire
Périmètre de l'OAP
Courbe de niveaux
ORIENTATIONS
Espace d'accueil
Espace d'implantation de chalets
Espace du camping existant avec un «emplacement tentes»
Extension du camping pour des emplacements tentes uniquement
Zone comportant les accès et les espaces de stationnements (parking perméable ou semi-perméable)
Espaces engazonnés à conserver
Espaces de stationnements pour les camping-car
Accès aux lots
Accès par mobilités douces uniquement
Arbres à conserver
Arbres à planter
P Espace de stationnement à créer
DONNEES INDICATIVES
Bâti existant
Fontaine d'Orjac
N
0
25
50 m
P

OAP N° 29 : NALZEN – LOGEMENT

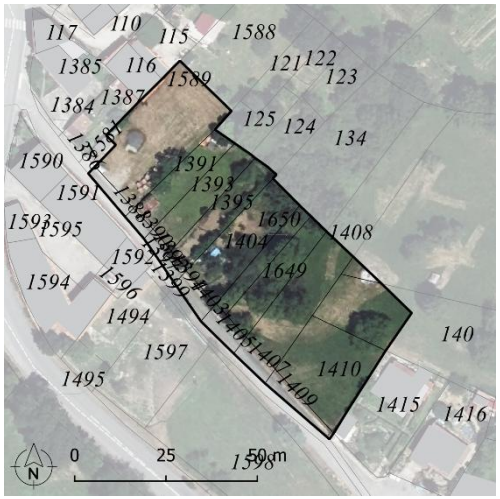
Type d'OAP : Sectorielle

Justification : L'aménagement de ce secteur s'inscrit dans la volonté de densifier la trame urbaine existante en investissant des espaces non bâtis en continuité du centre-bourg. Par ailleurs, cette OAP répond à une orientation du PADD qui préconise de développer l'urbanisation de manière modérée et de favoriser les déplacements doux en proposant des zones d'habitat proches des commerces et services de proximité.

Échéancier : Phase 1

1. LOCALISATION ET ACCES A LA ZONE

L'OAP est située au centre bourg de Nalzen. Elle est bordée au Nord-Est et au Sud par des zones agricoles. L'Est et l'Ouest s'apparentent à des zones urbaines dont elle est l'extension. Le secteur de l'OAP est desservi par une voie communale, le lieu-dit La Croux.



2. OCCUPATION DU SOL

Le secteur de l'OAP correspond à une zone à urbaniser (AU) à vocation résidentielle. Actuellement, une partie de la parcelle est identifiée comme un espace de prairie. Le terrain s'illustre ensuite par une végétation dense et un espace de pleine terre.

3. OBJECTIFS

L'objectif de cette OAP est de s'assurer que la commune ait la capacité d'accueillir de nouveaux habitants et de lutter contre le mitage urbain afin de limiter l'étalement urbain. A proximité immédiate du bourg, l'OAP répond à un objectif du PADD : densifier les espaces urbanisés et conforter un fonctionnement territorial tourné vers les centres-bourgs.

L'objectif est ainsi de proposer du logement pour répondre au besoin d'accueil. Sur cette OAP, 5 logements sont prévus.

L'aménagement de la zone se fera au fur et à mesure.

4. DENSITE

L'OAP recouvre une surface totale de 3 882 m² soit environ 0,3 ha. La surface nette correspond à la surface totale de l'OAP.

La création de 5 logements minimums est attendue, pour une densité brute minimale de 13 lgts/ha pour l'ensemble de l'OAP.

5. MESURES PARTICULIERES

L'aménagement de la zone devra conserver les végétaux existants (cf. schéma ci-après) afin d'assurer l'intégration paysagère du site au sein du territoire.

Un point de vue a été identifié au sud-ouest de la zone et devra être conservé.


Commune : NALZEN
Zone : AU
Surface : 3882 m²
Limite parcellaire
Périmètre de l'OAP
Espace à préserver (L151-19)
Courbes de niveaux
ORIENTATIONS
Habitat individuel
Accès aux lots
Arbres à conserver
Point de vue à considérer
N
0
25
50 m
DENSITE BRUTE : 13 logements / hectare
PROGRAMMATION : 5 logements min

OAP N° 30 : PEREILLE – LOGEMENT

Type d'OAP : Sectorielle

Justification : L'aménagement de l'OAP s'inscrit dans la volonté d'investir les espaces non bâtis en continuité du bourg. Par ailleurs, cette OAP répond à une orientation du PADD qui préconise de développer l'urbanisation de manière modérée et de favoriser les déplacements doux en proposant des zones d'habitat proches des commerces et services de proximité. De plus, la zone se situe à proximité de Lavelanet, soit proche des commerces et services de proximité. Cela fait de ce secteur un lieu attractif pour les futurs habitants.

Échéancier : Phase 1

1. LOCALISATION ET ACCES A LA ZONE

L'OAP est située au Nord-Ouest de la trame urbaine de Péreille, à proximité de la mairie. Elle est bordée au Nord et à l'Ouest par une zone agricole. Elle est ensuite entourée par des constructions récentes dont elle est l'extension. Le secteur de l'OAP est desservi par le lieu-dit Rabaute Hameau qui permet de rejoindre la D117 en direction de Lavelanet au Nord.



2. OCCUPATION DU SOL

Le secteur de l'OAP correspond à une zone à urbaniser (AU) à vocation résidentielle. Il s'agit actuellement d'un espace naturel de pleine terre situé en continuité de la trame urbaine.

3. OBJECTIFS

L'objectif de cette OAP est de s'assurer que la commune ait la capacité d'accueillir de nouveaux habitants et de lutter contre le mitage urbain. Proche du centre bourg, l'OAP répond à un objectif du PADD : densifier les espaces urbanisés et conforter un fonctionnement territorial tourné vers les centres-bourgs. Sur cette OAP, 6 logements sont prévus. L'aménagement de la voirie prévoira une aire de retournement afin de garantir la desserte des lots d'habitations.

L'aménagement de la zone fera l'objet d'un aménagement d'ensemble.

4. DENSITE

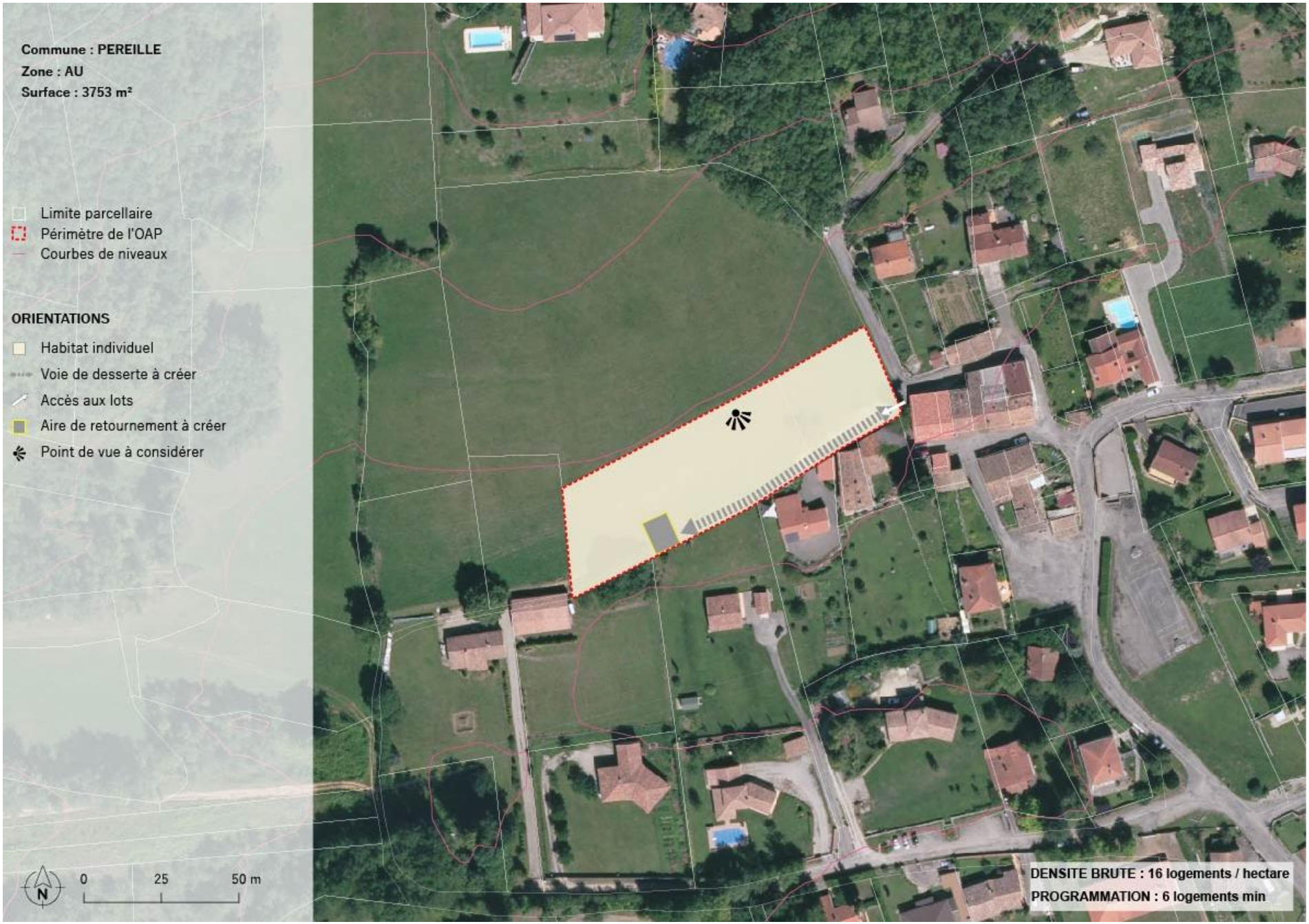
L'OAP recouvre une surface totale de 3 753 m² soit environ 0,3 ha. La zone comprend cependant un projet de voie de desserte à créer ainsi qu'une aire de retournement, d'environ 750 m² qu'il convient de soustraire à la surface constructible. La surface nette constructible est donc de 3 003 m².

La création de 6 logements minimums est attendue, pour une densité minimale brute de 16 logements par hectare. La densité nette est donc de 20 lgts/ha pour l'ensemble de l'OAP.

5. MESURES PARTICULIERES

L'OAP présente des points de vue au Nord et au Sud à préserver.




Commune : PEREILLE
Zone : AU
Surface : 3753 m²
Limite parcellaire
Périmètre de l'OAP
Courbes de niveaux
ORIENTATIONS
Habitat individuel
Voie de desserte à créer
Accès aux lots
Aire de retournement à créer
Point de vue à considérer
N
0
25
50 m
DENSITE BRUTE : 16 logements / hectare
PROGRAMMATION : 6 logements min

OAP N° 31 : ROQUEFORT LES CASCADES - EQUIPEMENT

Type d'OAP : Sectorielle

Justification : : L'aménagement du secteur vise à améliorer le cadre de vie de la commune de Roquefort les Cascades en aménageant un espace vert récréatif à proximité de l'église. Ce projet répond ainsi à une orientation du PADD qui prévoit de « développer les mobilités douces sur le territoire et sécuriser le réseau routier ».

Échéancier : Phase 3

1. LOCALISATION ET ACCES A LA ZONE

L'OAP est située au Nord-Ouest de la trame urbaine de Roquefort les Cascades, à proximité directe de l'église et du cimetière. Elle est entourée de zones naturelles et agricoles. Le secteur de l'OAP est desservi par la D1, aussi appelé le lieu-dit de l'Eglise, qui permet de rejoindre le cœur de la commune.



2. OCCUPATION DU SOL

Le secteur de l'OAP est classé en zone agricole (zone A). L'OAP recouvre une surface totale de 1 921 m² soit environ 0,19 ha. Il s'agit actuellement d'un espace de prairie.

3. OBJECTIFS

L'objectif de cette OAP est de proposer l'aménagement d'une zone de stationnement. La création d'un parking perméable ou semi-perméable sur la commune de Roquefort les Cascades permet d'assurer un besoin identifié sur le territoire. A proximité de l'église et d'un cimetière, cette offre de stationnement permettra de proposer des places de stationnement adapté aux usagers. De plus, cet espace de stationnement permet un accès direct au sentier pédestre, proposant ainsi un point de départ pour une balade à pied ou à vélo.

L'aménagement de la zone fera l'objet d'un aménagement d'ensemble.

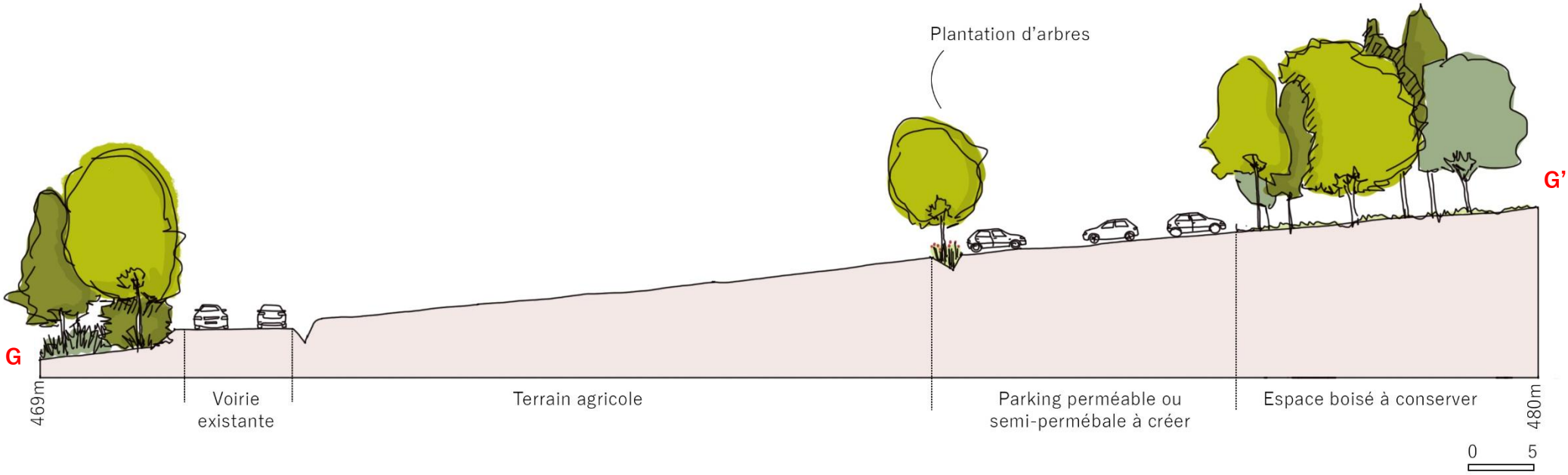
4. MESURES PARTICULIERES

L'aménagement de la zone devra préserver des arbres existants et implanter de nouveaux végétaux (cf. schéma ci-après) afin d'assurer l'intégration paysagère du site au sein du territoire et limiter les covisibilités et les nuisances avec le parking. Un emplacement réservé est mis en place à proximité du périmètre de l'OAP pour l'extension du cimetière.

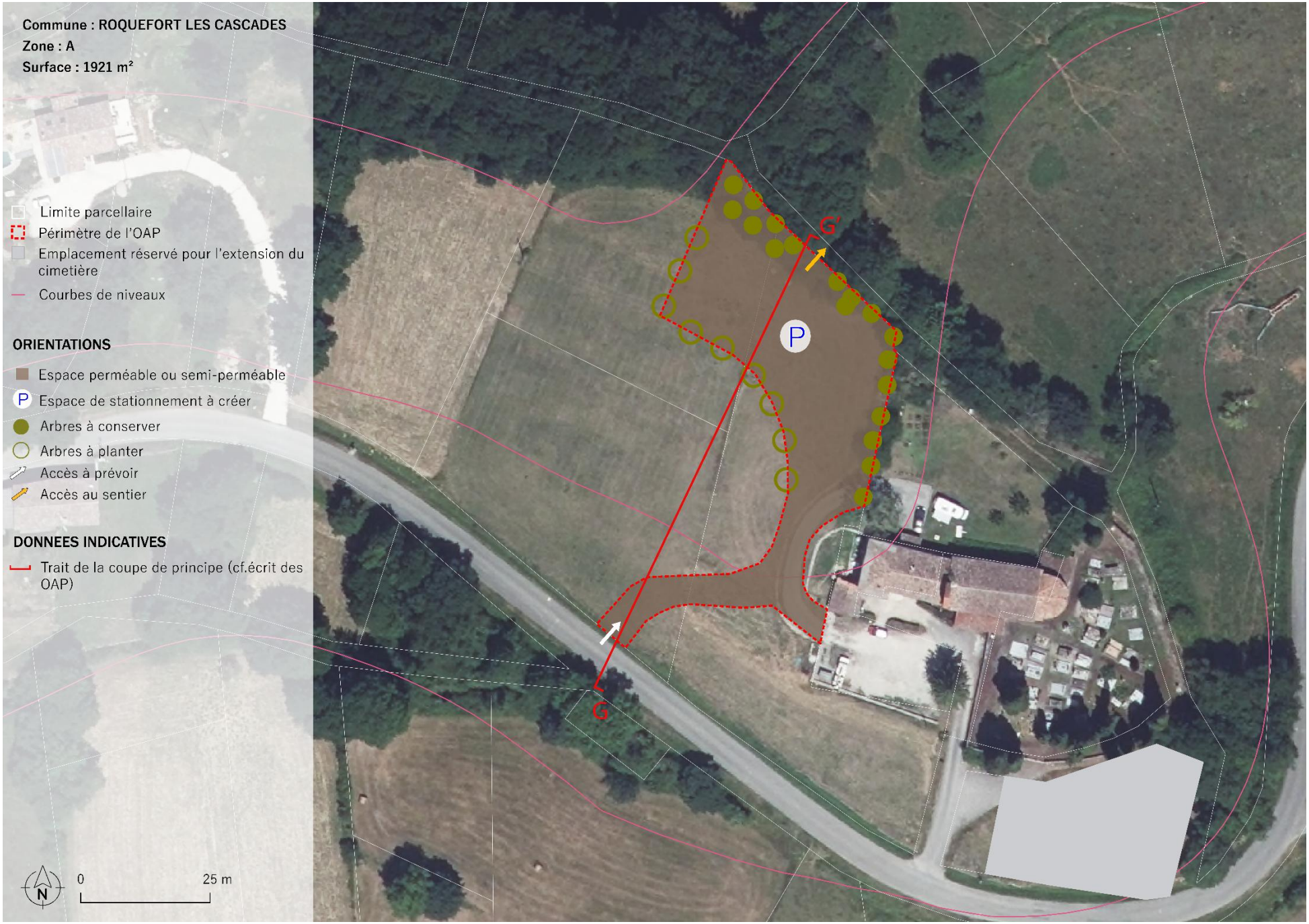




Image de références de parking perméable



Coupe de principe


Commune : ROQUEFORT LES CASCADES
Zone : A
Surface : 1921 m²
Limite parcellaire
Périmètre de l'OAP
Emplacement réservé pour l'extension du cimetière
Courbes de niveaux
ORIENTATIONS
Espace perméable ou semi-perméable
Espace de stationnement à créer
Arbres à conserver
Arbres à planter
Accès à prévoir
Accès au sentier
DONNEES INDICATIVES
Trait de la coupe de principe (cf.écrit des OAP)
G
G'
P
N
0
25 m

OAP N° 32 : ROQUEFORT LES CASCADES - LOISIRS

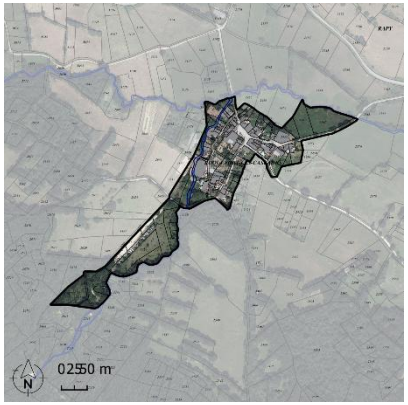
Type d'OAP : Sectorielle

Justification : L'aménagement du secteur répond à l'orientation du PADD qui prévoit de « conforter le site des cascades de Roquefort les Cascades ». Par ailleurs, la création d'une voie piétonne le long du ruisseau s'inscrit dans une orientation du PADD qui prévoit que « des aménagements aux abords des cours d'eau seront réalisés afin de faciliter l'accès et donner une nouvelle vocation à ces espaces, notamment en lien avec le développement touristique et de loisirs du territoire ». Cette OAP prévoit donc des aménagements permettant de valoriser le site et d'optimiser les déplacements doux dans le bourg.

Échéancier : Phase 3

1. LOCALISATION ET ACCES A LA ZONE

L'OAP englobe la trame urbaine de Roquefort les Cascades. Le secteur de l'OAP s'inscrit dans un tissu mixte et est entouré de zones naturelles et agricoles. L'OAP compose avec le ruisseau de la Turègne et avec la cascade de la Turasse. La zone est desservie par le lieu-dit Roquefort.



2. OCCUPATION DU SOL

Le secteur de l'OAP est classé en zone urbaine ancienne (zone UA2), en zone urbaine de loisirs (AUL), en zone à urbaniser ouverte à l'urbanisation destinées aux équipements publics (AUE), en zone agricole à vocation d'activités de tourisme et de loisirs (AL), en zone agricole (zone A) et en zone naturelle (zone N). L'OAP recouvre une surface totale de 50 493 m², soit environ 5 ha. Elle comprend le bourg, les cascades et ses abords. Le Sud de l'OAP se caractérise par un espace boisé et par un espace de pleine terre. La partie de l'OAP au Nord-Est est un espace de prairie. La zone AUL recouvre 9.37 hectares.

3. OBJECTIFS

L'objectif de cette OAP est d'aménager le site touristique et d'améliorer la gestion du stationnement dans le bourg. L'idée est de favoriser les déplacements piétons dans la trame urbaine, ainsi que mettre en valeur le site naturel des cascades. L'objectif de cette OAP est de proposer l'aménagement :

- D'espaces semi-perméables pour du stationnement,
- D'un bloc sanitaire, d'une billetterie et d'une guiguette intégrés au paysage environnant,
- De cheminements doux traversant le village,
- D'espaces récréatifs (avec potentiellement tables de piques niques et bancs),
- D'un espace de stationnement modulable* à l'entrée Nord-Est du bourg (concerné par un emplacement réservé) afin de s'adapter au besoin de stationnement selon la fréquentation touristique. Une partie de cet espace restera en espace vert.

La création d'une zone de loisirs et d'espaces verts récréatifs a pour objectif, dans cette commune rurale, de dynamiser le bourg en développant le site touristique existant. L'aménagement de la zone pourra se faire au fur et à mesure.

**Exemple de parc de stationnement modulable (Saverdun, Ariège) :*





4. MESURES PARTICULIERES

L'aménagement de la zone devra conserver les végétaux existants et en créer de nouveaux (cf. schéma ci-après) afin d'assurer l'intégration paysagère du site au sein du territoire. Par ailleurs, des cheminements doux seront aménagés sur l'espace vert afin de favoriser la promenade des habitants et des visiteurs, améliorant ainsi le cadre de vie de la commune.

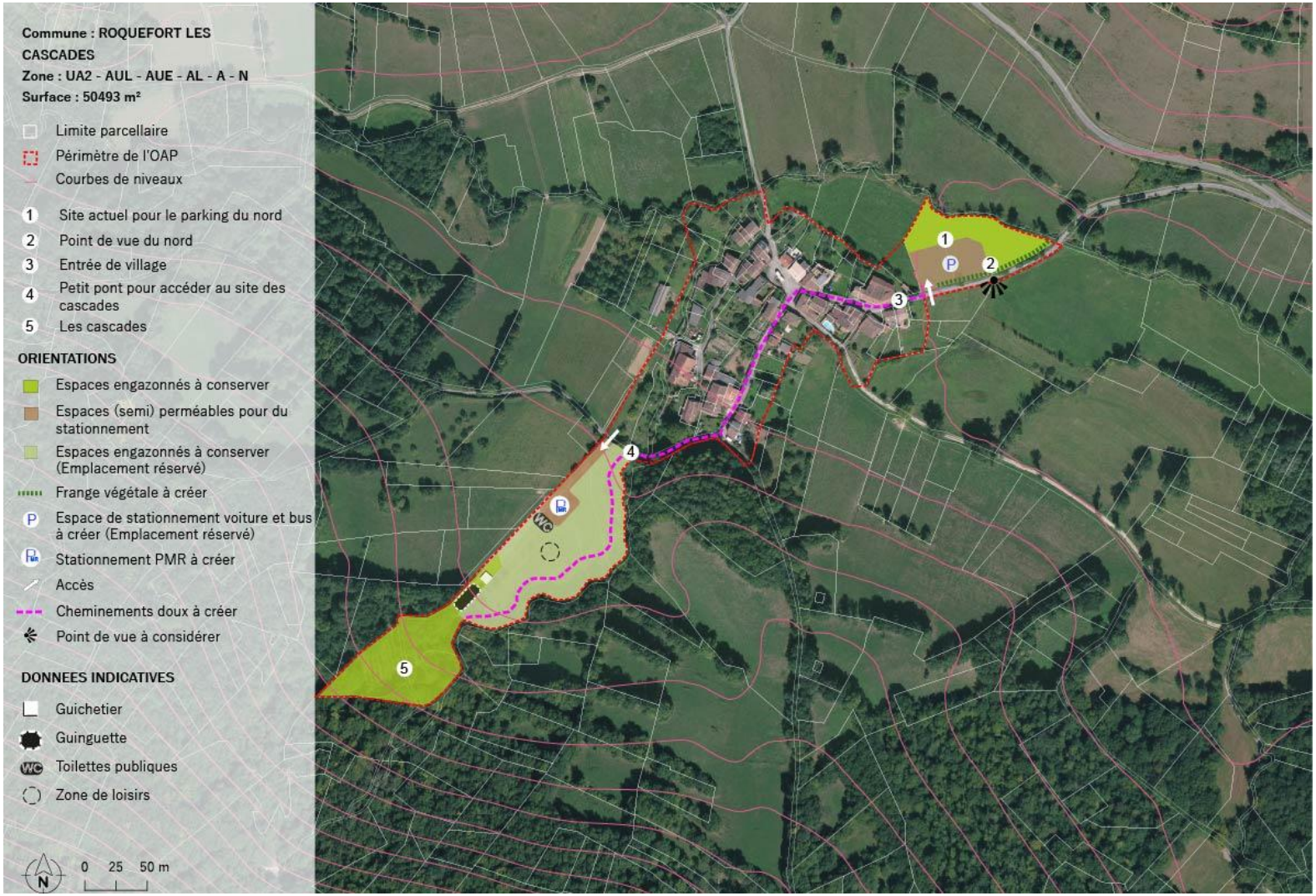

(1)

(2)

(3)

(4)

(5)


Commune : ROQUEFORT LES CASCADES
Zone : UA2 - AUL - AUE - AL - A - N
Surface : 50493 m²
Limite parcellaire
Périmètre de l'OAP
Courbes de niveaux
1 Site actuel pour le parking du nord
2 Point de vue du nord
3 Entrée de village
4 Petit pont pour accéder au site des cascades
5 Les cascades
ORIENTATIONS
Espaces engazonnés à conserver
Espaces (semi) perméables pour du stationnement
Espaces engazonnés à conserver (Emplacement réservé)
Frange végétale à créer
Espace de stationnement voiture et bus à créer (Emplacement réservé)
Stationnement PMR à créer
Accès
Cheminements doux à créer
Point de vue à considérer
DONNEES INDICATIVES
Guichetier
Guinguette
Toilettes publiques
Zone de loisirs
N
0 25 50 m

OAP N° 33 : SAINT JEAN D'AIGUES VIVES - LOGEMENT

Type d'OAP : Sectorielle

Justification : L'aménagement de l'OAP s'inscrit dans la volonté d'investir les espaces non bâtis en continuité de la trame urbaine existante. De plus, la présente zone se situe à proximité de Lavelanet, soit proche des commerces et services de proximité. Cela fait de ce secteur un lieu attractif pour les futurs habitants. Cette OAP répond donc à une orientation du PADD qui préconise de développer l'urbanisation de manière modérée et de favoriser les déplacements doux en proposant des zones d'habitat proches des commerces et services de proximité.

Échéancier : Phase 2

1. LOCALISATION ET ACCES A LA ZONE

L'OAP est située à l'Est de la trame urbaine de St-Jean d'Aigues-Vives. Le Nord et l'Ouest de l'OAP se caractérisent par des constructions urbaines récentes dont elle est l'extension. Le secteur de l'OAP est ensuite entouré d'une zone agricole et est desservi au Nord par le chemin du Fouet.



2. OCCUPATION DU SOL

Le secteur de l'OAP correspond à une zone à urbaniser (AU) à vocation résidentielle. Il s'agit actuellement d'un espace de prairie.

3. OBJECTIFS

L'objectif de cette OAP est de s'assurer que la commune ait la capacité d'accueillir de nouveaux habitants et de lutter contre l'étalement urbain en proposant des zones de projets pour la création de nouveaux logements. Proche du centre bourg, l'OAP répond à un objectif du PADD : densifier les espaces urbanisés et conforter un fonctionnement territorial tourné vers les centres-bourgs. Sur cette OAP, 5 logements sont prévus. L'aménagement de la voirie prévoira :

- Un espace de stationnements collectifs afin d'optimiser le foncier disponible et de proposer des places visiteurs ;
- Une voie de desserte locale autour de l'espace de stationnement et à l'Est de l'OAP avec un prolongement futur possible en cas d'extension de la zone urbaine.

L'aménagement de la zone fera l'objet d'un aménagement d'ensemble.

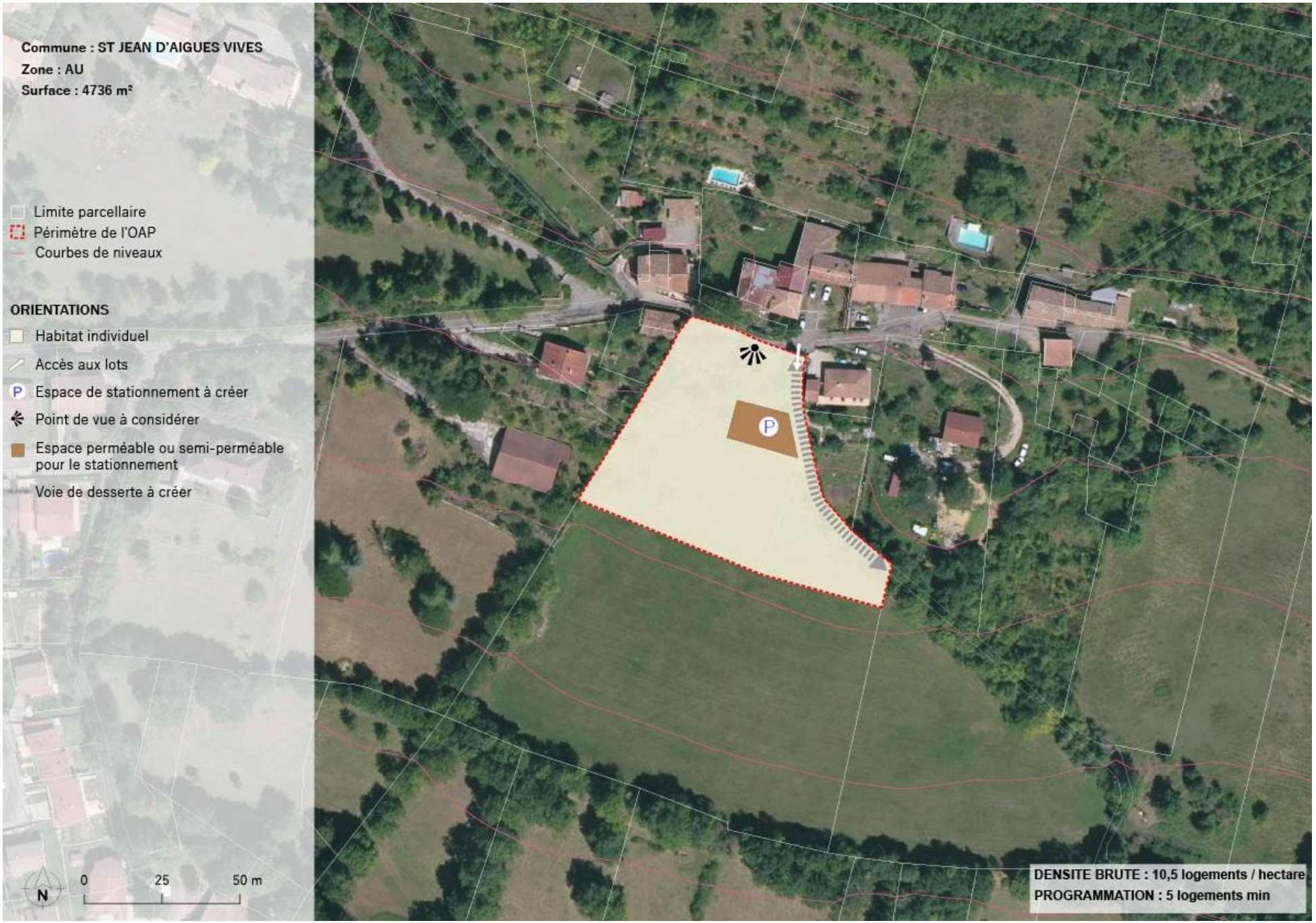
4. DENSITE

L'OAP recouvre une surface totale de 4 736 m² soit environ 0,4 ha. La zone comprend cependant la création d'une voie de desserte ainsi qu'un espace de stationnements, d'environ 970 m² qu'il convient de soustraire à la surface constructible. La surface nette constructible est donc de 3 766 m².

La création de 5 logements minimums est attendue, pour une densité minimale brute de 10,5 logements par hectare. La densité nette est donc de 13 lgts/ha pour l'ensemble de l'OAP.

5. MESURES PARTICULIERES

L'OAP présente des points de vue au Sud à préserver. L'aménagement de la voirie prévoit une future extension au Sud.


Commune : ST JEAN D'AIGUES VIVES
Zone : AU
Surface : 4736 m²
Limite parcellaire
Périmètre de l'OAP
Courbes de niveaux
ORIENTATIONS
Habitat individuel
Accès aux lots
Espace de stationnement à créer
Point de vue à considérer
Espace perméable ou semi-perméable pour le stationnement
Voie de desserte à créer
N
0
25
50 m
DENSITE BRUTE : 10,5 logements / hectare
PROGRAMMATION : 5 logements min

OAP N° 34 : SAINT JEAN D'AIGUES VIVES - ECONOMIQUE

Type d'OAP : Sectorielle

Justification : : L'aménagement du secteur s'inscrit dans la volonté de développer l'activité économique de la commune. Par ailleurs, cette OAP répond à la volonté du PADD de « soutenir et faciliter le développement économique par l'implantation et le maintien d'activité ». De plus, la proximité à Lavelanet fait de la commune de Saint-Jean-d'Aigues-Vives un secteur propice à ce type d'installation.

Échéancier : Phase 2

1. LOCALISATION ET ACCES A LA ZONE

L'OAP est située au Sud de la trame urbaine de St-Jean d'Aigues-Vives. Elle est entourée de zones naturelles et agricoles et à proximité d'une zone de constructions récentes. Le secteur de l'OAP est desservi par la D117 au Nord qui permet de rejoindre Lavelanet à l'Ouest.



2. OCCUPATION DU SOL

Le secteur de l'OAP correspond, dans le zonage, à une zone à urbaniser à vocation économique (AUX). Il s'agit actuellement d'un espace végétalisé. L'OAP recouvre une surface totale de 3 245 m², soit environ 0,3 ha.

3. OBJECTIFS

Au cœur du centre bourg, l'OAP répond à un objectif du PADD : densifier les espaces urbanisés et conforter un fonctionnement territorial tourné vers les centres-bourgs.

L'objectif de cette OAP est de proposer l'aménagement d'une zone d'activité économique avec la création :

> D'un garage / bâtiment de stockage,
> D'un atelier de menuiserie aluminium.

Une aire de retournement est prévue afin de faciliter l'accès à la parcelle. De plus, la mutualisation des stationnements est souhaitée.

L'aménagement de la zone pourra se faire au fur et à mesure.

4. MESURES PARTICULIERES

L'aménagement de la zone devra conserver les linéaires végétaux existants au Nord du périmètre (cf. schéma ci-après) afin d'assurer l'intégration paysagère du site et limiter les nuisances avec la D117.




Commune : ST JEAN D'AIGUES VIVES
Zone : AUX
Surface : 3245 m²
Limite parcellaire
Périmètre de l'OAP
Courbes de niveaux
ORIENTATIONS
Zone d'activités économiques
Aire de retournement à créer
Accès aux lots
Arbres à conserver
N
0
25
50 m

OAP N° 35 : TABRE – LOGEMENT

Type d'OAP : Sectorielle

Justification : L'aménagement de ce secteur s'inscrit dans la volonté d'investir les espaces non bâtis au sein de la trame urbaine existante. Par ailleurs, cette OAP répond à une orientation du PADD qui prévoie que « les dents creuses seront comblées et constitueront le potentiel majoritaire de développement urbain du Pays d'Olmes ». De plus, la présente zone se situe à proximité de Laroque d'Olmes, soit proche des commerces et services de proximité. Cela fait de ce secteur un lieu attractif pour les futurs habitants.

Échéancier : Phase 2

1. LOCALISATION ET ACCES A LA ZONE

L'OAP est située à moins de 500 mètres de la mairie de la commune de Tabre et s'inscrit au sein de la trame urbaine. Elle est bordée par un espace agricole au Sud et s'inscrit ensuite dans un tissu de constructions urbaines récentes dont elle est l'extension. Le secteur de l'OAP est desservi par la D228 sur la rue nommée Cami Del Cazamouret au Nord.



2. OCCUPATION DU SOL

Le secteur de l'OAP correspond à une zone urbaine récente (UB2). Il s'agit actuellement d'un espace de prairie. Cette zone a été identifiée comme future extension urbaine.

3. OBJECTIFS

L'objectif de cette OAP est de s'assurer que la commune ait la capacité d'accueillir de nouveaux habitants et de lutter contre le mitage urbain. Proche du centre bourg, l'OAP répond à un objectif du PADD : densifier les espaces urbanisés et conforter un fonctionnement territorial tourné vers les centres-bourgs.

L'objectif est ainsi de proposer du logement pour répondre au besoin d'accueil. Sur cette OAP, 6 logements sont prévus.

L'aménagement de la voirie prévoira une aire de retournement afin de garantir la desserte des lots d'habitations.

L'aménagement de la zone fera l'objet d'un aménagement d'ensemble.

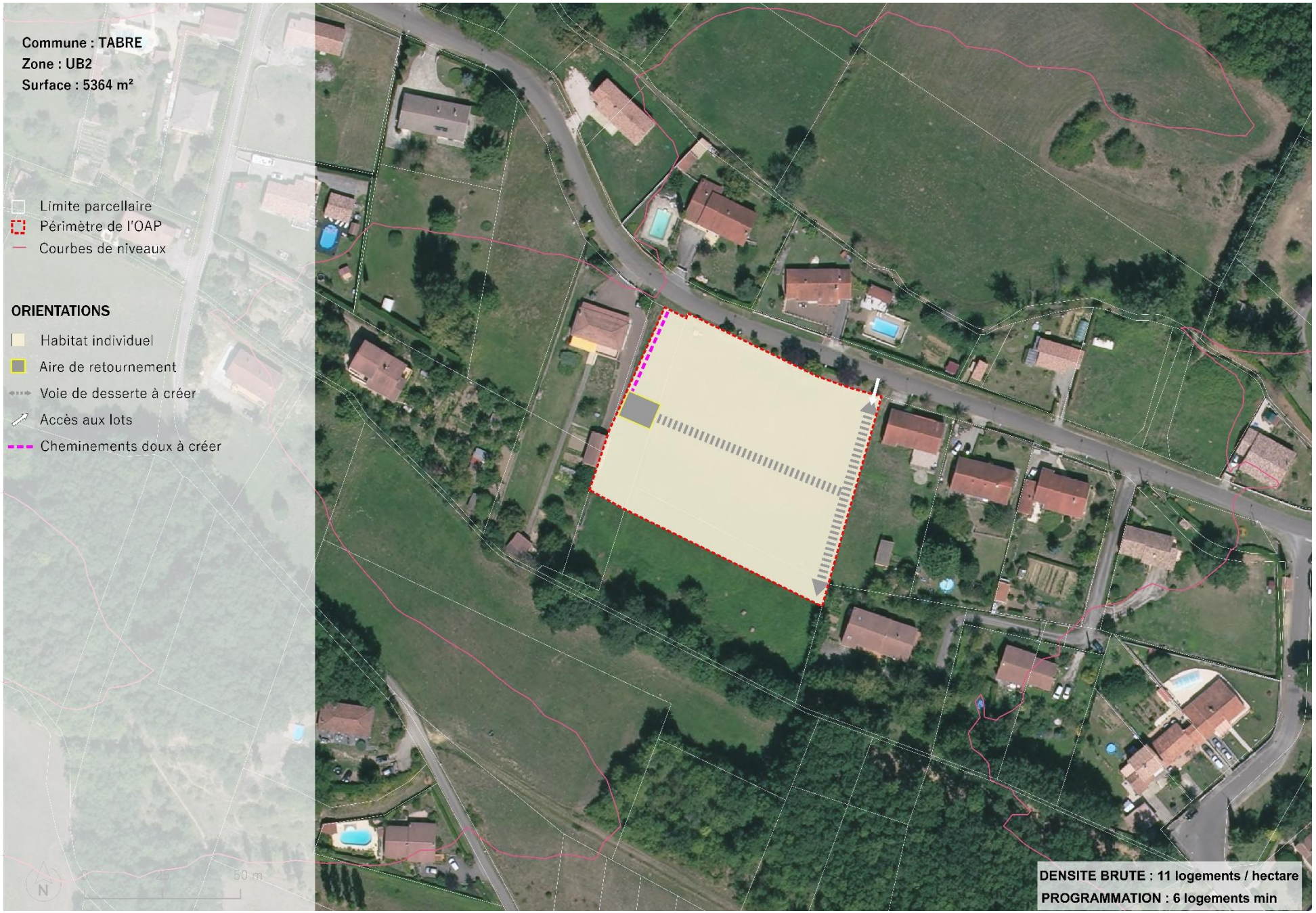
4. DENSITE

L'OAP recouvre une surface totale de 5 364 m² soit environ 0,5 ha. La zone comprend cependant la création d'une voie de desserte, d'un cheminement doux ainsi qu'une aire de retournement, d'environ 850 m² qu'il convient de soustraire à la surface constructible. La surface nette constructible est donc de 4 514 m² soit 0,4 ha.

La création de 6 logements minimums est attendue, pour une densité minimale brute de 11 logements par hectare. La densité nette est donc de 13 lgts/ha pour l'ensemble de l'OAP.

5. MESURES PARTICULIERES

L'OAP propose un cheminement doux entre la voie de desserte située au Nord et l'aire de retournement de la parcelle située au cœur de l'OAP, permettant un accès par mobilité douce aux habitations individuelles. Par ailleurs, l'aménagement de la voirie prévoit une extension au Sud.


Commune : TABRE
Zone : UB2
Surface : 5364 m²
Limite parcellaire
Périmètre de l'OAP
Courbes de niveaux
ORIENTATIONS
Habitat individuel
Aire de retournement
Voie de desserte à créer
Accès aux lots
Cheminements doux à créer
N
0
25
50 m
DENSITE BRUTE : 11 logements / hectare
PROGRAMMATION : 6 logements min

OAP N° 36 : TABRE – LOGEMENT

Type d'OAP : Sectorielle

Justification : L'aménagement de l'OAP s'inscrit dans la volonté d'investir les espaces non bâtis au sein de la trame urbaine existante. De plus, la présente zone se situe à proximité de Laroque d'Olmes, soit proche des commerces et services de proximité. Cela fait de ce secteur un lieu attractif pour les futurs habitants. Par ailleurs, cette OAP répond à une orientation du PADD, qui préconise de développer l'urbanisation de manière modérée et de conforter un fonctionnement territorial tourné vers les zones attractives.

Échéancier : Phase 1

1. LOCALISATION ET ACCES A LA ZONE

L'OAP est située à l'Est de la trame urbaine de Tabre. L'Est de l'OAP se caractérise par une zone agricole. Elle est ensuite entourée par une zone d'équipement et une zone de constructions urbaines récentes dont elle est l'extension. Le secteur de l'OAP est desservi à l'Ouest par le chemin Cami Del Coustou et au Nord-Est par le chemin Cami Del Countirou.



2. OCCUPATION DU SOL

Le secteur de l'OAP correspond à une zone à urbaniser (AU) à vocation résidentielle. Il s'agit actuellement d'une jachère de plus de six ans. La zone vient s'insérer dans le prolongement de la trame urbaine existante.

3. OBJECTIFS

L'objectif de cette OAP est de s'assurer que la commune ait la capacité d'accueillir de nouveaux habitants et de lutter contre le mitage urbain. Située proche du centre bourg, l'OAP répond à un objectif du PADD : densifier les espaces urbanisés et conforter un fonctionnement territorial tourné vers les centres-bourgs. L'objectif est ainsi de créer de nouveaux logements pour répondre au besoin d'accueil. Sur cette OAP, 19 logements sont prévus.

L'aménagement de la zone fera l'objet d'un aménagement d'ensemble.

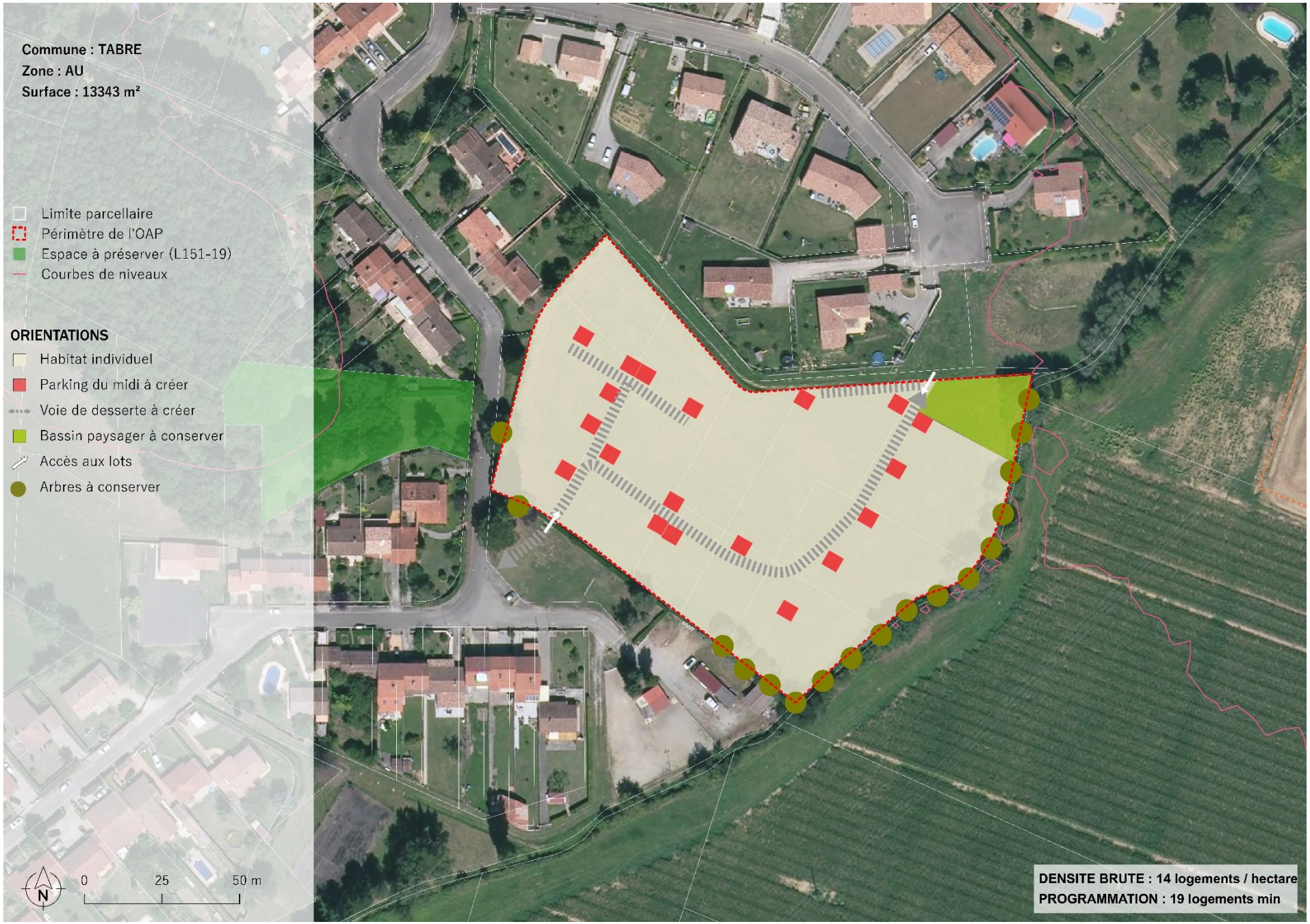
4. DENSITE

L'OAP recouvre une surface totale de 13 343 m² soit environ 1,3 ha. La zone comprend cependant la création d'une voie de desserte et d'un bassin paysager, d'environ 2000 m² qu'il convient de soustraire à la surface constructible. La surface nette constructible est donc de 9068 m² soit 0,9 ha.

La création de 19 logements minimums est attendue, pour une densité minimale brute de 14 logements par hectare. La densité nette est donc de 21 lgts/ha pour l'ensemble de l'OAP.

5. MESURES PARTICULIERES

L'aménagement de la zone devra conserver les végétaux existants (cf. schéma ci-après) afin d'assurer l'intégration paysagère du site au sein du territoire. Un linéaire d'arbres est ainsi identifié à l'Est du périmètre, permettant d'assurer une interface avec la zone agricole. L'aménagement prend en compte la création de deux places de stationnement par logement.


Commune : TABRE
Zone : AU
Surface : 13343 m²
Limite parcellaire
Périmètre de l'OAP
Espace à préserver (L151-19)
Courbes de niveaux
ORIENTATIONS
Habitat individuel
Parking du midi à créer
Voie de desserte à créer
Bassin paysager à conserver
Accès aux lots
Arbres à conserver
N
0
25
50 m
DENSITE BRUTE : 14 logements / hectare
PROGRAMMATION : 19 logements min

OAP N° 37 : TABRE – ECONOMIQUE

Type d'OAP : Sectorielle

Justification : L'aménagement du secteur s'inscrit dans la volonté de développer l'activité économique de la commune en faisant une extension de la zone d'activités existantes. Par ailleurs, cette OAP répond à la volonté du PADD de « soutenir et faciliter le développement économique par l'implantation et le maintien d'activité ».

Échéancier : Phase 2

1. LOCALISATION ET ACCES A LA ZONE

L'OAP est située à l'Est de la trame urbaine de Tabre, à proximité d'une zone à urbaniser (cf. OAP n° 36 : Tabre). L'OAP s'inscrit dans un tissu de zone économique au Nord et à l'Est, il s'agit de la zone industrielle Moulin d'Enfour dont elle est l'extension. Le Sud du secteur se caractérise par une zone agricole. La parcelle de l'OAP est desservie au Nord par la D228 sur le chemin Cam Del Pountil.



2. OCCUPATION DU SOL

Le secteur de l'OAP correspond, dans le zonage, à une zone à urbaniser à vocation économique (AUX). Il s'agit actuellement d'un espace agricole, une culture de blé tendre d'hiver. L'OAP recouvre une surface totale de 10 617 m², soit environ 1 ha.

3. OBJECTIFS

Proche du centre bourg, l'OAP répond à un objectif du PADD : densifier les espaces urbanisés et conforter un fonctionnement territorial tourné vers les centres-bourgs. L'objectif de cette OAP est de permettre l'extension de la zone d'activités existante.

L'objectif est donc d'affirmer la place économique de Tabre en structurant et complétant l'offre existante, en accueillant de nouvelles entreprises sur le territoire communal. De plus, la mutualisation des stationnements est souhaitée.

L'aménagement de la zone fera l'objet d'un aménagement d'ensemble.

4. MESURES PARTICULIERES

L'aménagement de la zone devra implanter de nouveaux végétaux au Sud du périmètre (cf. schéma ci-après) afin d'assurer une interface avec la zone agricole et renforcer l'intégration paysagère du site au sein du territoire.

En fonction des besoins fonciers des futures entreprises, la taille et le nombre de lots seront à adapter. Pour faciliter la réalisation du projet, les emplacements de la voie et de l'aire de retournement à créer sont à titre indicatif. L'aménagement de la desserte pourra donc être différent de celui indiqué sur le schéma ci-après.




Commune : TABRE
Zone : AUX
Surface : 10617 m²
Limite parcellaire
Périmètre de l'OAP
Courbes de niveaux
ORIENTATIONS
Zone d'activités économiques
Arbres à planter
Aire de retournement à créer
Voie de desserte à créer
Accès aux lots

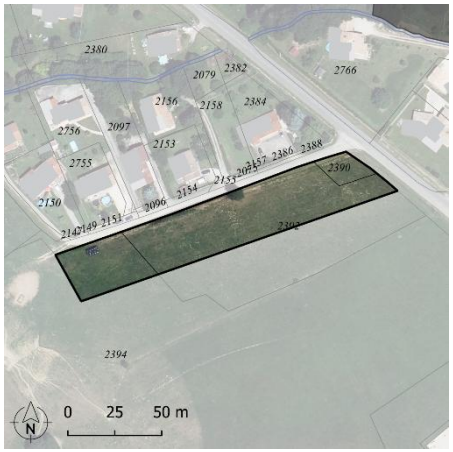
OAP N° 38 : VILLENEUVE D'OLMES - LOGEMENT

Type d'OAP : Sectorielle

Justification : L'aménagement de ce secteur s'inscrit dans la volonté de densifier la trame urbaine existante en investissant des zones proches du centre-bourg et ayant déjà une vocation résidentielle. Par ailleurs, cette OAP répond à une orientation du PADD qui préconise de développer l'urbanisation de manière modérée et de favoriser les déplacements doux en proposant des zones d'habitat proches des commerces et services de proximité.

Échéancier : Phase 3

1. LOCALISATION ET ACCES A LA ZONE



L'OAP est située au sein d'un hameau de la trame urbaine de Villeneuve d'Olmes, dont elle est l'extension, au Nord-Ouest du bourg historique. Le secteur de l'OAP est desservi à l'Est par le chemin de l'Asclas lui-même desservi par la route de la Paillasse. L'Ouest et le Sud de l'OAP se caractérisent par une zone agricole. Elle est ensuite inscrite avec le Nord et l'Est dans une zone de constructions urbaines récentes dont elle est l'extension.

2. OCCUPATION DU SOL

Le secteur de l'OAP correspond à une zone à urbaniser (AU) à vocation résidentielle. Il s'agit actuellement d'un espace de prairie. La zone a été identifiée comme future extension urbaine.

3. OBJECTIFS

L'objectif de cette OAP est de s'assurer que la commune ait la capacité d'accueillir de nouveaux habitants et de lutter contre l'étalement urbain. En continuité de la trame urbaine, l'OAP répond à un objectif du PADD : densifier les espaces urbanisés et conforter un fonctionnement territorial tourné vers les centres-bourgs.

L'objectif est ainsi de proposer du logement pour répondre au besoin d'accueil. Sur cette OAP, 7 logements sont prévus.

L'aménagement de la zone pourra se faire au fur et à mesure.

4. DENSITE

L'OAP recouvre une surface totale de 4 913 m² soit environ 0,4 ha. La surface nette constructible correspond à la surface totale de l'OAP.

La création de 7 logements minimums est attendue, pour une densité brute minimale de 14 lgts/ha pour l'ensemble de l'OAP.

5. MESURES PARTICULIERES

L'aménagement de la zone devra créer de nouveaux linéaires végétaux (cf. schéma ci-après) afin d'assurer l'interface avec la zone agricole et renforcer l'intégration paysagère du site au sein du territoire. Par ailleurs, le site comprend des points de vue remarquables à prendre en compte lors de l'aménagement de la zone.




Commune : VILLENEUVE D OLMES
Zone : AU
Surface : 4913 m²
Limite parcellaire
Périmètre de l'OAP
Courbes de niveaux
ORIENTATIONS
Habitat individuel
Aire de retournement à créer
Voie de desserte existante
Accès aux lots
Frange végétale à créer
Point de vue à considérer
DENSITE BRUTE : 14 logements / hectare
PROGRAMMATION : 7 logements min

OAP N° 39 : VILLENEUVE D'OLMES – LOGEMENT

Type d'OAP : Sectorielle

Justification : L'aménagement de ce secteur s'inscrit dans la volonté de densifier la trame urbaine existante en investissant des zones proches du centre-bourg et ayant déjà une vocation résidentielle. Par ailleurs, cette OAP répond à une orientation du PADD, qui préconise de développer l'urbanisation de manière modérée et de favoriser les déplacements doux en proposant des zones d'habitat proches des commerces et services de proximité.

Échéancier : Phase 3

1. LOCALISATION ET ACCES A LA ZONE

L'OAP est située au sein d'un hameau de la trame urbaine de Villeneuve d'Olmes, au Nord-Ouest du bourg historique. Elle est bordée par une zone naturelle au Nord, une zone agricole à l'Ouest et une zone de constructions urbaines récentes à l'Est, dont elle est l'extension. Le secteur de l'OAP est desservi par la route de la Paillasse qui permet de le relier directement au centre bourg.



2. OCCUPATION DU SOL

Le secteur de l'OAP correspond à une zone à urbaniser (AU) à vocation résidentielle. Il s'agit actuellement d'une prairie permanente. La zone vient s'insérer dans le prolongement de la trame urbaine existante.

3. OBJECTIFS

L'objectif de cette OAP est de s'assurer que la commune ait la capacité d'accueillir de nouveaux habitants et de lutter contre le mitage urbain. Située en continuité de la trame urbaine, l'OAP répond à un objectif du PADD : densifier les espaces urbanisés et conforter un fonctionnement territorial tourné vers les centres-bourgs.

L'objectif est ainsi de proposer du logement pour répondre au besoin d'accueil. Sur cette OAP, 3 logements sont prévus. L'aménagement de la voirie prévoira une aire de retournement afin de garantir la desserte des lots d'habitations.

L'aménagement de la zone fera l'objet d'un aménagement d'ensemble.

4. DENSITE

L'OAP recouvre une surface totale de 2 520m² soit environ 0,2 ha. La zone comprend cependant la création d'une voie de desserte, d'environ 325 m² qu'il convient de soustraire à la surface constructible. La surface nette constructible est donc de 2 020 m² soit environ 0,2 ha.

La création de 3 logements minimums est attendue, pour une densité minimale brute de 13 logements par hectare. La densité nette est donc de 15 lgts/ha pour l'ensemble de l'OAP.

5. MESURES PARTICULIERES

L'aménagement de la zone devra créer une frange végétale à l'Ouest du périmètre (cf. schéma ci-après) afin d'assurer l'interface avec la prairie et renforcer l'intégration paysagère du site au sein du territoire. L'alignement des constructions devra être réalisé dans une continuité des bâtis existants pour créer une certaine cohérence et une harmonie territoriale.


Commune : VILLENEUVE D OLMES
Zone : AU
Surface : 2520 m²
Limite parcellaire
Périmètre de l'OAP
Courbes de niveaux
ORIENTATIONS
Habitat individuel
Voie de desserte à créer
Accès aux lots
Frange végétale à créer
Aire de retournement à créer
N
0
25
50 m
DENSITE BRUTE : 13 logements / hectare
PROGRAMMATION : 3 logements min

OAP N° 40 : VILLENEUVE D'OLMES – LOGEMENT

Type d'OAP : Sectorielle

Justification : L'aménagement de l'OAP s'inscrit dans la volonté d'investir les espaces non bâtis en continuité de la trame urbaine existante. Par ailleurs, cette OAP répond à une orientation du PADD qui préconise de développer l'urbanisation de manière modérée et de favoriser les déplacements doux en proposant des zones d'habitat proches des commerces et services de proximité.

Échéancier : Phase 2

1. LOCALISATION ET ACCES A LA ZONE

L'OAP est située au Nord-Est de la trame urbaine de Villeneuve d'Olmes, à proximité de Lavelanet. Le Nord, l'Est et le Sud de l'OAP se caractérisent par une zone agricole. L'Ouest présente une zone de constructions urbaines récentes dont elle est l'extension. Le secteur de l'OAP est desservi par le chemin de la Berniasse.



2. OCCUPATION DU SOL

Le secteur de l'OAP correspond à une zone à urbaniser (AU) à vocation résidentielle. Il s'agit actuellement d'une prairie permanente. La zone vient s'insérer dans le prolongement de la trame urbaine existante.

3. OBJECTIFS

L'objectif de cette OAP est de s'assurer que la commune ait la capacité d'accueillir de nouveaux habitants et de lutter contre le mitage urbain. L'OAP répond à un objectif du PADD : densifier les espaces urbanisés. L'objectif est ainsi de proposer du logement pour répondre au besoin d'accueil. Sur cette OAP, 4 logements sont prévus.

L'aménagement de la voirie prévoira une aire de retournement afin de garantir la desserte des lots d'habitations. L'aménagement de la zone fera l'objet d'un aménagement d'ensemble.

4. DENSITE

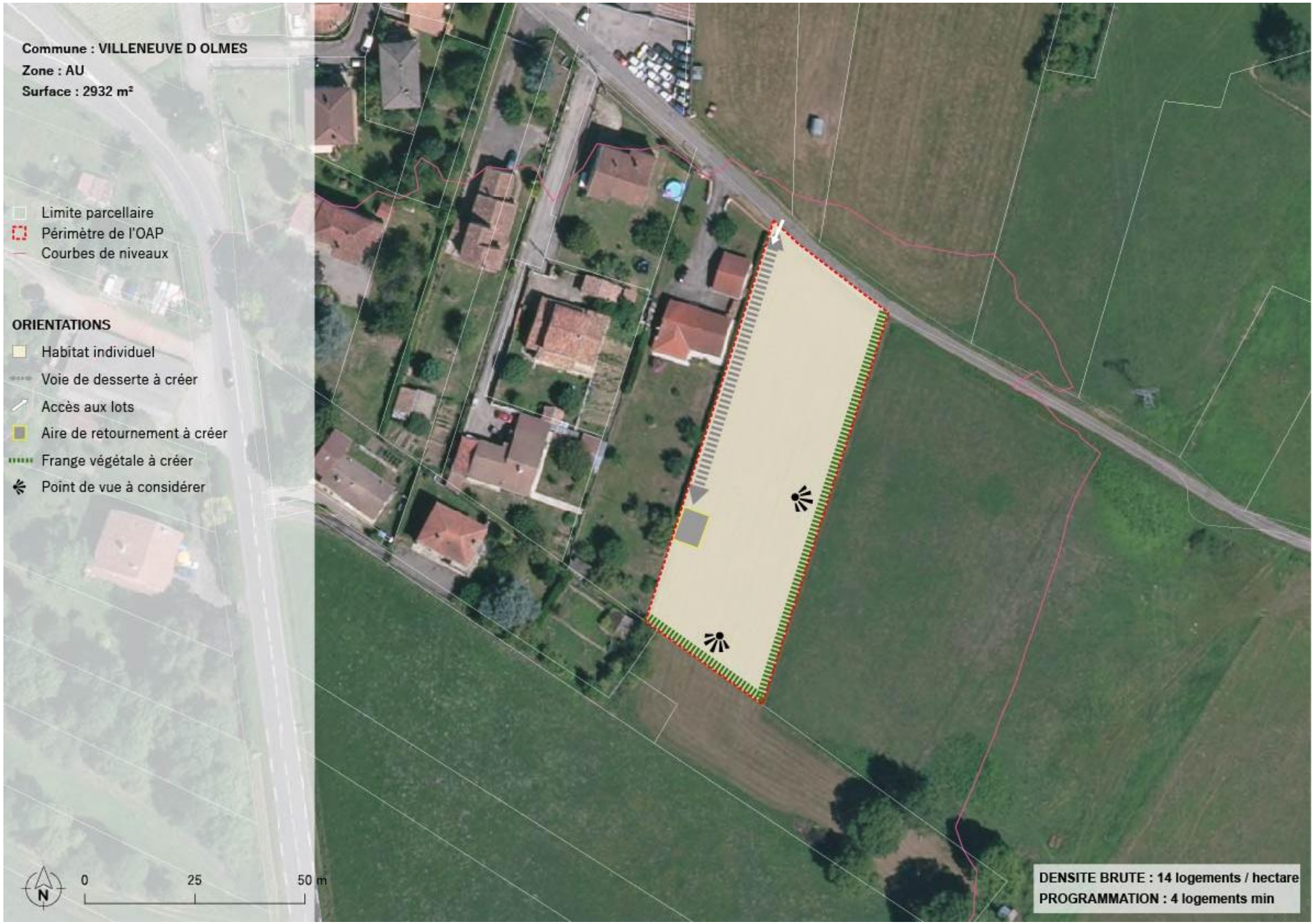
L'OAP recouvre une surface totale de 2 932 m² soit environ 0,3 ha. La zone comprend cependant la création d'une voie de desserte ainsi qu'une aire de retournement d'environ 500 m² qu'il convient de soustraire à la surface constructible. La surface nette constructible est donc de 2 432 m² soit 0,2 ha.

La création de 4 logements minimums est attendue, pour une densité minimale brute de 14 logements par hectare. La densité nette est donc de 16 lgts/ha pour l'ensemble de l'OAP.

5. MESURES PARTICULIERES

L'aménagement de la zone doit prévoir la création d'une frange végétale au Sud-Ouest du périmètre afin d'assurer l'intégration paysagère du site au sein du territoire. Par ailleurs, des points de vue ont aussi été identifiés au Sud-Est de la parcelle et devront être conservés.




Commune : VILLENEUVE D OLMES
Zone : AU
Surface : 2932 m²
Limite parcellaire
Périmètre de l'OAP
Courbes de niveaux
ORIENTATIONS
Habitat individuel
Voie de desserte à créer
Accès aux lots
Aire de retournement à créer
Frange végétale à créer
Point de vue à considérer
N
0
25
50 m
DENSITE BRUTE : 14 logements / hectare
PROGRAMMATION : 4 logements min

OAP N° 41 : VILLENEUVE D'OLMES - ECONOMIQUE

Type d'OAP : Sectorielle

Justification : L'aménagement du secteur s'inscrit dans la volonté de développer l'activité économique de la commune en faisant une extension de la zone d'activités existantes. Par ailleurs, cette OAP répond à la volonté du PADD de « soutenir et faciliter le développement économique par l'implantation et le maintien d'activité ».

Échéancier : Phase 1

1. LOCALISATION ET ACCES A LA ZONE

L'OAP est située au Nord-Ouest de la commune de Villeneuve d'Olmes, à environ un kilomètre du bourg. Elle s'inscrit dans une zone d'activités existante dont elle est l'extension. Elle est aussi bordée à l'Ouest par une zone naturelle. Le secteur de l'OAP est desservi par la voie de desserte de La Paillasse.



2. OCCUPATION DU SOL

Le secteur de l'OAP correspond, dans le zonage, à une zone à urbaniser à vocation d'activités économiques (AUX). Il s'agit actuellement d'une prairie. L'OAP recouvre une surface totale de 14 912 m², soit environ 1,4 ha.

3. OBJECTIFS

L'OAP répond à un objectif du PADD : densifier les espaces urbanisés. L'objectif de cette OAP est de permettre l'extension de la zone d'activités existante.

L'objectif est donc d'affirmer la place économique de Villeneuve d'Olmes en structurant et complétant l'offre existante, en accueillant de nouvelles entreprises sur le territoire communal. De plus, la mutualisation des stationnements est souhaitée.

L'aménagement de la zone fera l'objet d'un aménagement d'ensemble.

4. MESURES PARTICULIERES

L'aménagement de la zone devra implanter de nouveaux végétaux à l'Ouest du périmètre (cf. schéma ci-après) afin d'assurer l'intégration paysagère du site au sein du territoire et de créer une bande tampon avec la zone naturelle.




Commune : VILLENEUVE D OLMES
Zone : AUX
Surface : 14912 m²
Limite parcellaire
Périmètre de l'OAP
Courbe de niveaux
ORIENTATIONS
Zone d'activités économiques
Arbres à planter
Accès aux lots
N
0
25
50 m

OAP N° 42 : VILLENEUVE D'OLMES - ECONOMIQUE

Type d'OAP : Sectorielle

Justification : L'aménagement du secteur s'inscrit dans la volonté de développer l'activité économique de la commune en faisant une extension de la zone d'activités existante. Par ailleurs, cette OAP répond à la volonté du PADD de « soutenir et faciliter le développement économique par l'implantation et le maintien d'activité ».

Échéancier : Phase 2

1. LOCALISATION ET ACCES A LA ZONE

L'OAP est située au Nord du centre bourg de Villeneuve d'Olmes, à proximité de Lavelanet. Elle est bordée par une zone à urbaniser vers l'Est et une zone agricole au Sud. Le secteur de l'OAP est desservi par la D117, qui longe l'OAP au Nord-Ouest, sur l'avenue Léon Blum qui mène au Nord à Lavelanet.



2. OCCUPATION DU SOL

Le secteur de l'OAP correspond, dans le zonage, à une zone à urbaniser à vocation économique (AUC2). Il s'agit actuellement d'un espace de prairie. L'OAP recouvre une surface totale de 8 019 m², soit environ 0,8 ha.

3. OBJECTIFS

L'OAP répond à un objectif du PADD : densifier les espaces urbanisés. L'objectif de cette OAP est de permettre l'extension de la zone d'activités existante.

L'objectif est donc d'affirmer la place économique de Villeneuve d'Olmes en structurant et complétant l'offre existante, en accueillant de nouvelles entreprises sur le territoire communal. De plus, la mutualisation des stationnements est souhaitée.

L'aménagement de la zone fera l'objet d'un aménagement d'ensemble.

4. MESURES PARTICULIERES

L'aménagement de la zone devra conserver les végétaux existants à l'Est du périmètre de l'OAP (cf. schéma ci-après) afin d'assurer l'intégration paysagère du site au sein du territoire. Une frange végétale sera plantée au Sud de la parcelle afin d'assurer une interface avec la zone agricole.

Un poteau électrique, présent sur la parcelle, sera pris en compte dans l'aménagement de la zone. Ce dernier prendra également en compte la conservation d'un point de vue remarquable orienté au Sud du périmètre.




Commune : VILLENEUVE D OLMES
Zone : AUC2
Surface : 8019 m²
Limite parcellaire
Périmètre de l'OAP
Emplacement réservé pour l'élargissement de la voie
Courbe de niveaux
ORIENTATIONS
Zone d'activités commerciales comprenant du stationnement mutualisé
Arbres à conserver
Accès aux lots
Frange végétale à créer
Poteau électrique existant
Point de vue à considérer
N
0
25
50 m

OAP N° 43 : VILLENEUVE D'OLMES – LOISIRS

Type d'OAP : Sectorielle

Justification : L'aménagement de l'OAP de Villeneuve d'Olmes s'inscrit dans la volonté de proposer un projet complet répondant à des besoins d'hébergements de loisir, d'hébergement sénior et de restauration. L'objectif est d'investir un bâtiment existant et d'optimiser le foncier disponible en continuité de la zone urbaine.

Échéancier : Phase 1

1. LOCALISATION ET ACCES A LA ZONE

L'OAP est située dans le bourg de la commune de Villeneuve d'Olmes, à moins d'un kilomètre de la mairie. Le secteur se localise sur l'axe du Grand Site de Montségur. Le périmètre est desservi par l'allée des Lilas, la D9. La voie de desserte traversant le périmètre de l'OAP se nomme Le Laouze.



2. OCCUPATION DU SOL

Le secteur de l'OAP correspond à une zone AUL à l'Ouest et UB1 à l'Est. Actuellement, l'Ouest de l'OAP se caractérise par un espace à vocation agricole, un mélange de légumineuses fourragères. L'Est de la parcelle comporte un bâtiment, un ancien hôtel/restaurant. L'OAP recouvre une surface totale de 25 463m², soit environ 2,4 ha.

3. OBJECTIFS

L'objectif de l'OAP est de proposer deux secteurs : un espace d'implantation d'habitat légers de loisirs (HLL) et un espace pour une résidence sénior, réinvestissant le bâti existant. Le secteur propice à l'installation de HLL permet à la commune de prévoir ce type de projet pour un futur porteur de projet. Le site compte également l'aménagement d'un futur espace récréatif enherbé.

L'espace pour la résidence sénior permet de profiter d'un projet d'intérêt collectif à la commune et réinvestir l'ancien hôtel/restaurant qui fut étoilé au guide Michelin au début des années 2000.

Un premier lot, correspondant au projet d'intérêt collectif, sera réalisé à court terme et fera l'objet d'un aménagement d'ensemble.

Le second lot, correspondant aux habitations légères de loisirs (HLL) et à l'espace engazonné, sera réalisé à moyen terme et fera l'objet d'un aménagement d'ensemble.

4. MESURES PARTICULIERES

L'aménagement de l'OAP prévoit la conservation de linéaires végétaux afin d'assurer l'insertion paysagère du site du projet au sein du bourg. L'espace partiellement boisé au Nord-Est du périmètre est ainsi conservé. Enfin, les bandes tampons visent également à limiter les nuisances avec les espaces voisins.

Le périmètre comprend un terrain cultivé ou non bâti préservé en zone urbaine par une prescription (L.151-19).


Commune : VILLENEUVE D OLMES
Zone : UB1 - AUL
Surface : 25463 m²
Limite parcellaire
Périmètre de l'OAP
Emplacement réservé
Courbe de niveaux
ORIENTATIONS
Espace d'implantation de projets d'intérêts collectifs - Lot 1
Habitations légères de loisirs (HLL) - Lot 2
Espace vert récréatif à aménager et à préserver
Espaces perméables pour du stationnement
Voie de desserte existante
Accès aux lots
Espace de stationnement à créer
Arbres à conserver
DONNEES INDICATIVES
Bâti à conserver pour une résidence hors logement
N
0
25
50 m

OAP N° 44 : LAVELANET – VILLENEUVE D'OLMES – LOGEMENT

Type d'OAP : Sectorielle

Justification : L'aménagement du secteur s'inscrit dans la volonté d'investir les espaces non bâtis à proximité de la trame urbaine existante. Par ailleurs, cette OAP répond à une orientation du PADD qui préconise de développer l'urbanisation de manière modérée et de favoriser les déplacements doux en proposant des zones d'habitat proches des commerces et services de proximité. Elle répond également à l'axe n° 4 du PADD « Proposer une offre de services et d'équipements adaptés aux besoins des habitants et de la jeunesse » notamment à travers l'orientation « L'installation du nouvel hôpital, un véritable projet urbain au cœur du Pays d'Olmes ».

Échéancier : Phase 1

1. LOCALISATION ET ACCES A LA ZONE

L'OAP intègre le projet de l'hôpital de Lavelanet, actuellement en construction. Une partie de l'OAP se localise ainsi au sud de la commune de Lavelanet, à proximité de constructions urbaines récentes dont elle est l'extension. Une autre partie de l'OAP s'inscrit au nord-est du territoire de Villeneuve d'Olmes. Elle s'inscrit dans un rayon de moins de 200 mètres comportant divers commerces, de services et d'équipements (restaurant, supermarché, cabinet médical, lycée, etc.). Elle est desservie à l'ouest par la voie de desserte de la rue du Pic du Han, reliée à la D117 sur l'avenue Léon Blum et à l'Est par la rue Napoléon Peyrat.



2. OCCUPATION DU SOL

Le secteur de l'OAP est actuellement un espace de prairie en rotation longue. Il est concerné par quatre zones différentes dans le PLUi : une zone urbaine d'équipement (UE), une zone à urbaniser ouverte à vocation habitat (AU), une zone à urbaniser fermée à vocation habitat (AUS) et une zone naturelle de jardin (Nj).

3. OBJECTIFS

L'objectif de cette OAP est de s'assurer que les communes aient la capacité d'accueillir de nouveaux habitants et de lutter contre le mitage urbain. L'OAP répond à un objectif du PADD : densifier les espaces urbanisés et conforter un fonctionnement territorial tourné vers les centres-bourgs. L'objectif est ainsi de proposer du logement pour répondre au besoin d'accueil.

Une zone de jardin (NJ) a été intégrée au projet pour développer un cadre de vie qualitatif pour les habitants (existants et futurs). L'idée est d'aménager un espace de jardin partagé, un espace public et une aire de jeux pour les enfants afin de favoriser les espaces multigénérationnels au sein de ce quartier.

Par ailleurs, la mise en place d'un emplacement réservé au Nord-Ouest de l'OAP, qui prévoit l'aménagement d'une voie de desserte, est un atout pour le projet, permettant une meilleure accessibilité des parcelles au centre bourg tout en favorisant les mobilités douces. Sur cette OAP, 24 logements sont prévus. L'aménagement de la zone se fera au fur et à mesure. La zone UE destiné pour l'hôpital de Lavelanet est d'ores et déjà en construction.

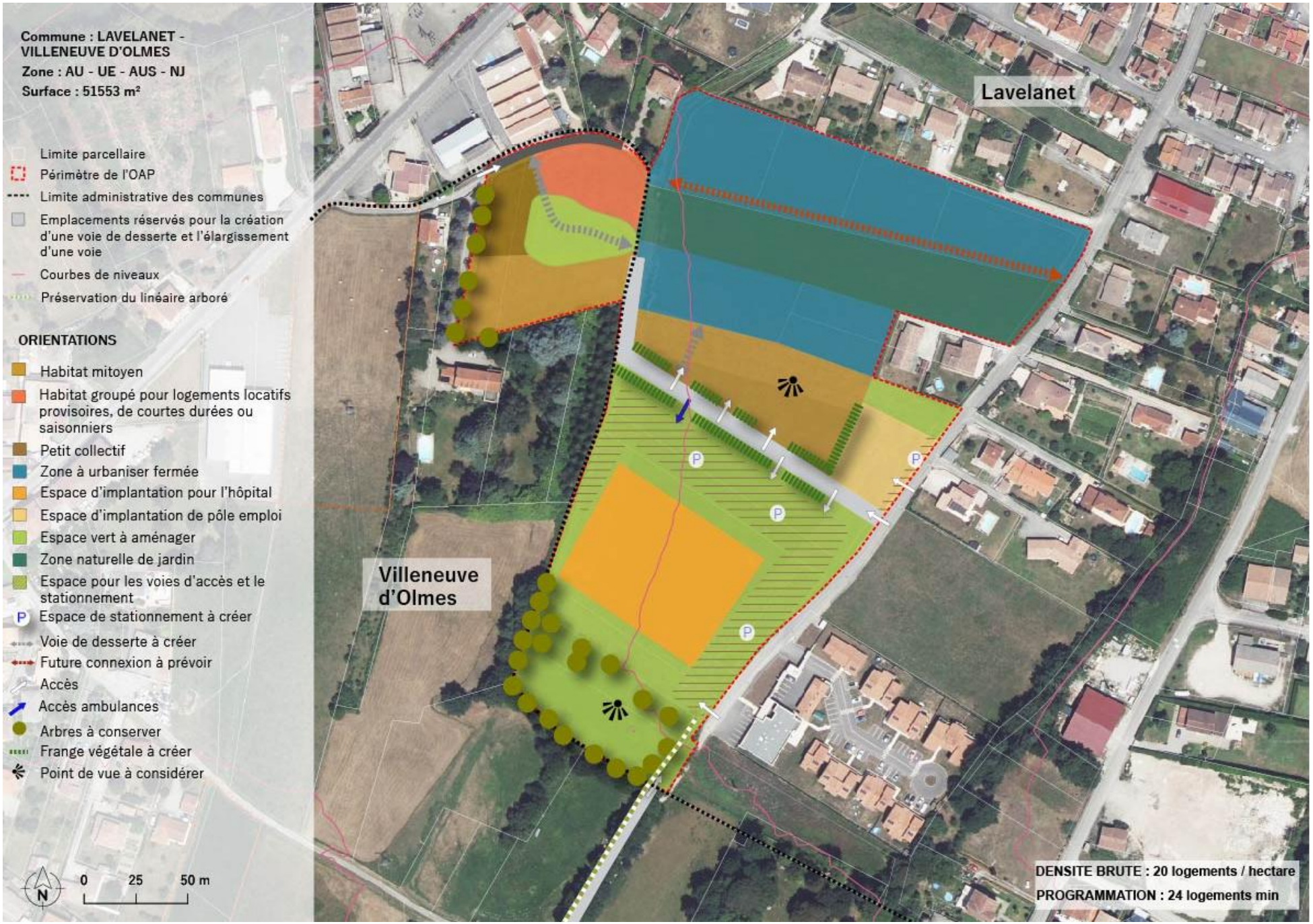
4. DENSITE

L'OAP recouvre une surface totale de 51 553 m² soit environ 5 ha, dont 1,2 ha pour de l'habitat (en zone à urbaniser ouverte). La création de 24 logements minimums dont 6 logements minimum sur la commune de Lavelanet est attendue. La densité minimale brute de l'OAP est donc de 20 logements par hectare.

5. MESURES PARTICULIERES

L'aménagement de la zone prendra en compte les points de vue identifiés au Sud-Ouest. Une partie de l'OAP est soumis à un emplacement réservé pour la création d'une voie située au Nord-Ouest du périmètre. La mise en place de frange paysagère et la préservation de plusieurs arbres incluant les alignements le long de la voirie communale identifiés sur le schéma et s'étirant le long de l'emplacement réservé n° 67 sur la commune de Villeneuve d'Olmes, garantissent l'intégration paysagère du projet dans son ensemble.




Commune : LAVELANET - VILLENEUVE D'OLMES
Zone : AU - UE - AUS - NJ
Surface : 51553 m²
Limite parcellaire
Périmètre de l'OAP
Limite administrative des communes
Emplacements réservés pour la création d'une voie de desserte et l'élargissement d'une voie
Courbes de niveaux
Préservation du linéaire arboré
ORIENTATIONS
Habitat mitoyen
Habitat groupé pour logements locatifs provisoires, de courtes durées ou saisonniers
Petit collectif
Zone à urbaniser fermée
Espace d'implantation pour l'hôpital
Espace d'implantation de pôle emploi
Espace vert à aménager
Zone naturelle de jardin
Espace pour les voies d'accès et le stationnement
Espace de stationnement à créer
Voie de desserte à créer
Future connexion à prévoir
Accès
Accès ambulances
Arbres à conserver
Frange végétale à créer
Point de vue à considérer
N
0
25
50 m
Lavelanet
Villeneuve d'Olmes
DENSITE BRUTE : 20 logements / hectare
PROGRAMMATION : 24 logements min

LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION THEMATIQUES

OAP PATRIMONIALE

I - PÉRIMÈTRE D'INTERVENTION

- Périmètre intercommunal : Communauté de Communes du Pays d'Olmes
- Limites administratives
- Périmètre rapproché : le périmètre SPR et le périmètre du Monument historique (Château de Montségur)
- Périmètre intermédiaire : Zone Tampon UNESCO et Site classé DREAL Occitanie
- Périmètre distant : Opération Grand Site - Ecrin paysager UNESCO
- Château
- Jardin extraordinaire
- Station de ski des Monts d'Olmes
- Fontaine intermittente de Fontestorbes
- Cascades
- Les Gorges de la Frau
- Vues remarquables à préserver

II - TYPE DE RECOMMANDATION

- Recommandation : Patrimoine
- Recommandation : Perception visuelle
- Recommandation : Architecture et qualité urbaine
- Recommandation : Paysage

III - NIVEAU DE RECOMMANDATION

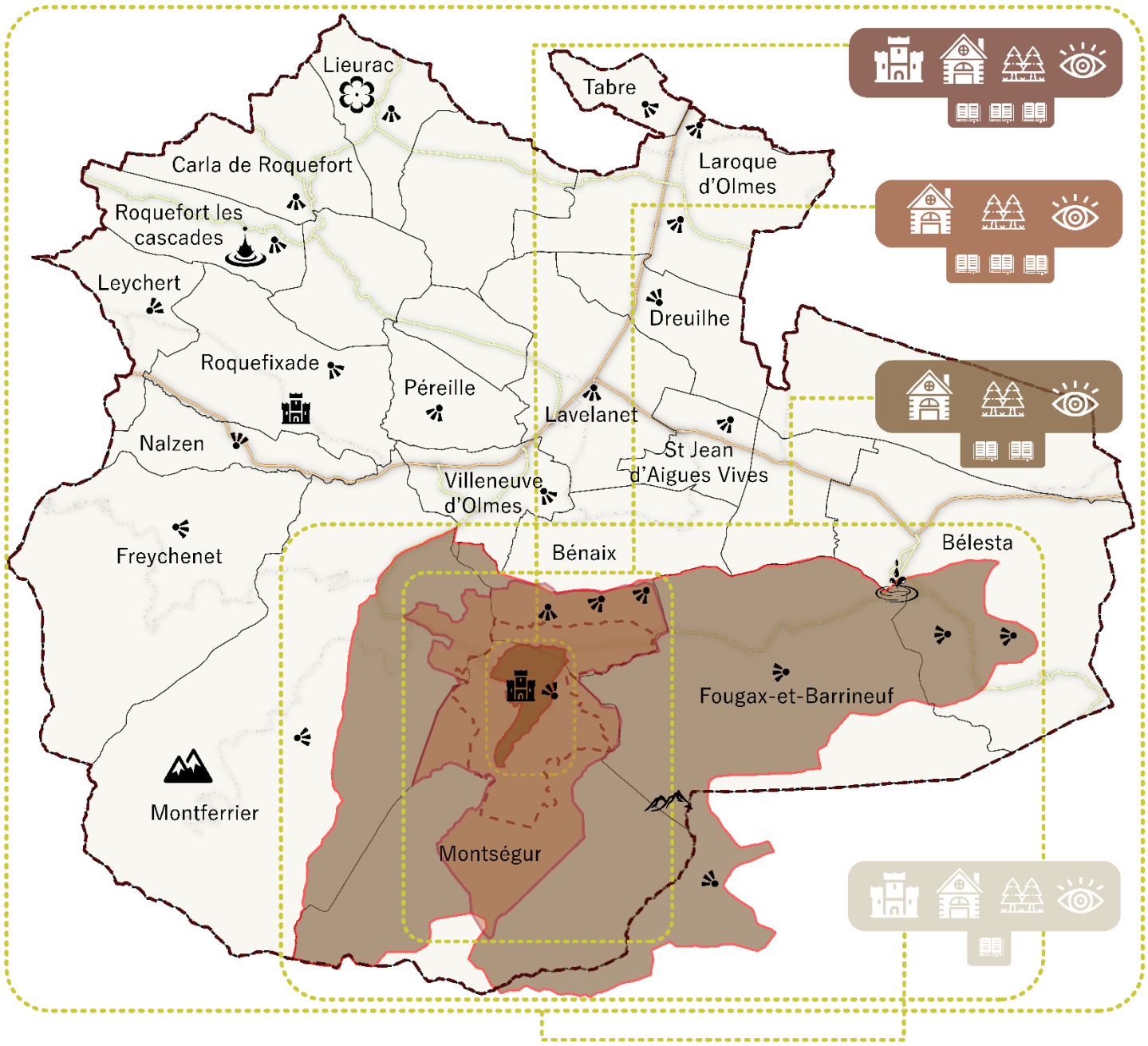
- Recommandation faible
- Recommandation modérée
- Recommandation forte

DONNÉES INDICATIVES

- Échelle de sélection des périmètres

N

0 2,5 5 km





OAP PATRIMONIALE DU TERRITOIRE INTERCOMMUNAL : PATRIMOINE BATI ET PAYSAGER

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation Patrimoniale à l'échelle intercommunale intervient dans un objectif de préservation du patrimoine bâti et paysager du territoire. L'axe n°1 du PADD s'engage à « renforcer l'attractivité touristique dans l'esprit de la démarche Grand Site de France » au travers de programmes nationaux tels que la candidature à l'UNESCO « Cité de Carcassonne et ses châteaux sentinelles de montagne » dont le château de Montségur et ses alentours, l'Opération Grand Site de France ou encore la mise en œuvre d'aménagement structurant des sites touristiques. Cette OAP vient appuyer cette volonté politique en proposant des orientations à des échelles multiples afin de concilier les différents périmètres de protection existants et à venir. De fait, elle englobe le Site Patrimonial Remarquable de Montségur (SPR), le périmètre du monument historique classé (DRAC), le site classé (DREAL Occitanie), les futurs périmètres définis dans le cadre de la candidature UNESCO (périmètre du bien, zone tampon et le cadre distant), le périmètre de l'Opération Grand Site (OGS) et enfin le périmètre de la Communauté de Communes du Pays d'Olmes. Les recommandations de l'OAP Patrimoniale sont en accord avec les volontés de préservation du paysage et auront des effets plus ou moins contraignants en fonction de l'échelle à laquelle se situe le projet.

Périmètre intercommunal

Le périmètre intercommunal correspond au territoire de la Communauté de Communes du Pays d'Olmes qui intègre 24 communes, ainsi que les trois périmètres à valeur patrimoniale. Néanmoins, la volonté de la CCPO est d'apporter des recommandations sur la qualité patrimoniale de l'ensemble de son territoire, dans un souci de préservation ou de valorisation des sites remarquables existants. En effet, d'autres éléments remarquables, localisés en-dehors des périmètres identifiés par la présente OAP, doivent être pris en considération.

Patrimoine

1. Voir le règlement des périmètres des Monuments Historique (MH).
2. Voir le règlement des périmètres des Sites Patrimoniaux Remarquables (SPR) : Roquefixade et Montségur.
3. Voir le règlement des périmètres de protection au titre des abords de monuments historiques (PDA).
4. Voir le règlement des Sites Classés (DREAL).
5. Voir le règlement des Sites Inscrits (DREAL).

Perception visuelle

1. Limiter les installations au sol de panneaux photovoltaïques pour ne pas impacter négativement les vues du territoire. Les installations au sol de panneaux photovoltaïques seront uniquement possibles dans les zones identifiées comme propices dans le document d'urbanisme (voir zonage : Nr). Interdire les installations au sol d'éoliennes sur le territoire.
2. Assurer autant que possible une qualité architecturale et paysagère des zones d'activités sur le territoire.
3. Conserver et valoriser les points de vues depuis les espaces publics.
4. Conserver les arbres avec une qualité paysagère importante, ainsi que les linéaires végétaux.
5. Apporter une attention particulière aux espaces de transition entre la zone urbaine et les milieux naturels.

Architecture et qualité urbaine

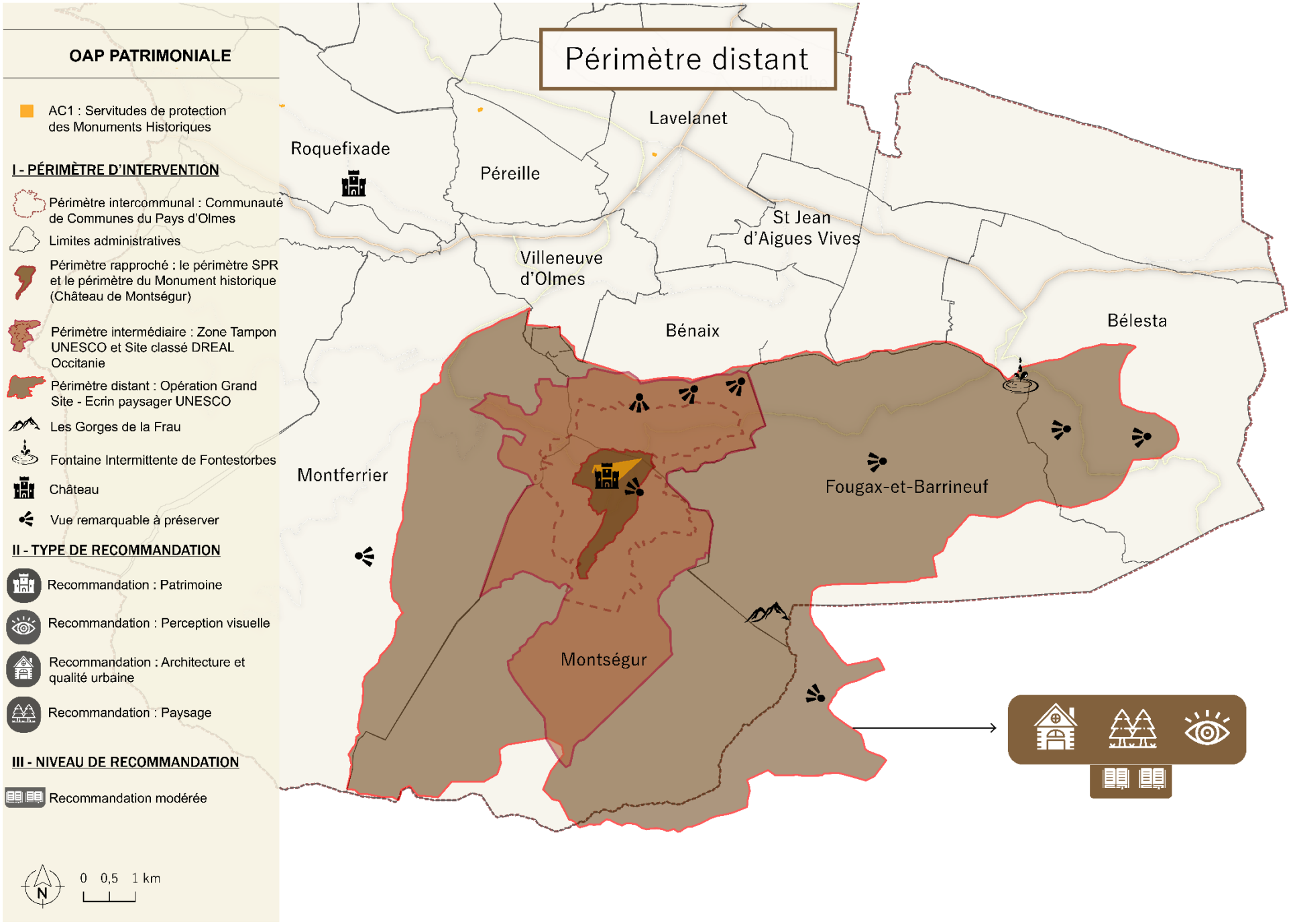
1. Assurer des projets comportant un gabarit en accord avec les bâtiments environnants.
2. Intégrer qualitativement, autant que possible, les éléments techniques présents sur les toitures des constructions.
3. Harmoniser les couleurs et matériaux des toitures pour s'assurer de la cohérence architecturale d'ensemble des constructions.
4. Apporter une attention à l'impact paysager des panneaux signalétiques.
5. Tout aménagement sur les abords des routes devra, autant que possible, faire l'objet d'une attention particulière (glissière en bois, poteaux téléphoniques en simili-bois, etc. - voir programme OGS)
6. Une attention particulière sera apportée à la qualité urbaine et paysagère des entrées de ville.

Paysage

1. Conserver les perspectives paysagères existantes caractérisées par des boisements, crêtes, falaises et espaces vallonnés.
2. Limiter les modifications importantes du terrain naturel (exemples : projets de type carrière ou décharge en plein air).
3. Les éléments caractéristiques d'une trame verte et bleue, tels que les cours d'eau, corridors écologiques, réservoirs de biodiversité doivent être préservés dans le cadre de projets.
4. Favoriser la réouverture des espaces enfrichés par une activité pastorale.

Principes d'aménagements des sites touristiques

1. Limiter les infrastructures et les signalétiques superflues dans un souci de valorisation et de préservation des sites existants.
2. Favoriser des parcs de stationnements éloignés des sites d'intérêts touristiques et assurer leur insertion paysagère : l'aménagement paysager des espaces de stationnement sera fortement considéré (végétalisation, stationnements modulables à anticiper).
3. Favoriser et augmenter l'utilisation de revêtements perméables ou semi-perméables dans l'aménagement des espaces de stationnement.
4. Encourager la mobilité douce par l'aménagement de cheminements doux au sein des communes et à proximité des sites touristiques.
5. Réaliser les nouvelles constructions de manière à assurer leur intégration dans le paysage environnant.
6. Penser la requalification de la Station des Monts d'Olmes par une approche paysagère qualitative.


OAP PATRIMONIALE
AC1 : Servitudes de protection des Monuments Historiques
I - PÉRIMÈTRE D'INTERVENTION
Périmètre intercommunal : Communauté de Communes du Pays d'Olmes
Limites administratives
Périmètre rapproché : le périmètre SPR et le périmètre du Monument historique (Château de Montségur)
Périmètre intermédiaire : Zone Tampon UNESCO et Site classé DREAL Occitanie
Périmètre distant : Opération Grand Site - Ecrin paysager UNESCO
Les Gorges de la Frau
Fontaine Intermittente de Fontestorbes
Château
Vue remarquable à préserver
II - TYPE DE RECOMMANDATION
Recommandation : Patrimoine
Recommandation : Perception visuelle
Recommandation : Architecture et qualité urbaine
Recommandation : Paysage
III - NIVEAU DE RECOMMANDATION
Recommandation modérée
0 0,5 1 km
N
Périmètre distant
Lavelanet
Roquefixade
Péreille
St Jean d'Aigues Vives
Villeneuve d'Olmes
Bénaix
Bélesta
Montferrier
Fougax-et-Barrineuf
Montségur

Périmètre distant : Opération Grand Site et écrin paysager UNESCO

Le périmètre OGS (Opération Grand Site) correspond à une zone étendue pour permettre la réhabilitation et la mise en valeur des sites classés qui ont pu subir des dégradations. Au regard de la superficie importante et de l'éloignement par rapport au site classé, les recommandations sont faibles, mais permettent de limiter la dégradation du paysage et des constructions, notamment en conservant les perspectives paysagères existantes et en contrôlant les nouveaux projets.

Patrimoine

1. Voir le règlement des périmètres des Monuments Historique (MH).
2. Voir le règlement des périmètres des Sites Patrimoniaux Remarquables (SPR) : Roquefixade et Montségur.
3. Voir le règlement des périmètres de protection au titre des abords de monuments historiques (PDA).
4. Voir le règlement des Sites Classés (DREAL).
5. Voir le règlement des Sites Inscrits (DREAL).

Perception visuelle

1. Limiter les installations au sol de panneaux photovoltaïques pour ne pas impacter négativement les vues du territoire. Les installations au sol de panneaux photovoltaïques seront uniquement possibles dans les zones identifiées comme propices dans le document d'urbanisme (voir zonage : Nr). Interdire les installations au sol d'éoliennes sur le territoire.
2. Assurer autant que possible une qualité architecturale et paysagère des zones d'activités sur le territoire.
3. Conserver et valoriser les points de vues depuis les espaces publics
4. Conserver les arbres avec une qualité paysagère importante, ainsi que les linéaires végétaux.
5. Apporter une attention particulière aux espaces de transition entre la zone urbaine et les milieux naturels.
6. Limiter les covisibilités négatives avec le château de Montségur à travers la réalisation d'études topographiques.

Architecture et qualité urbaine

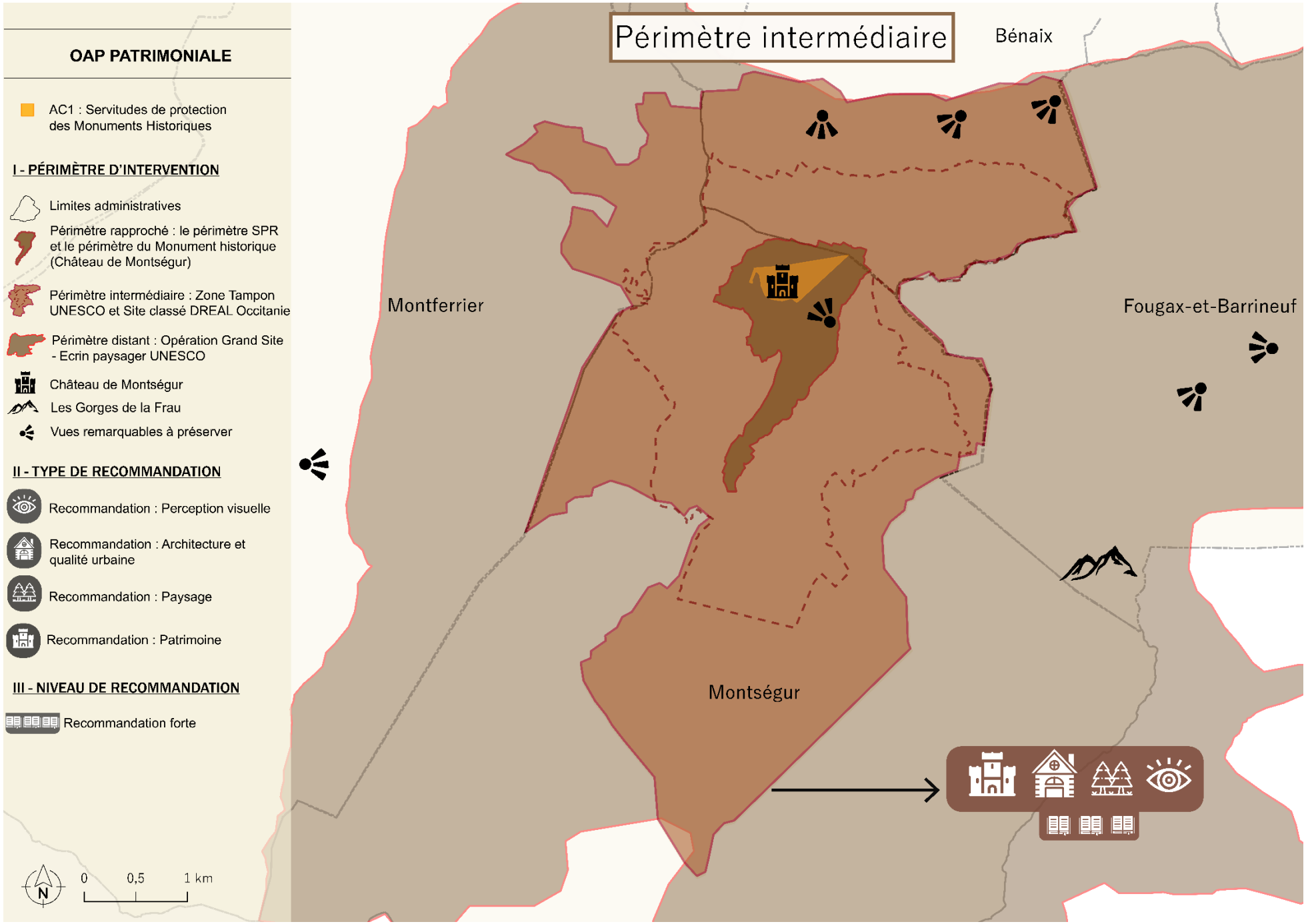
1. Assurer des projets comportant un gabarit en accord avec les bâtiments environnants.
2. Intégrer qualitativement, autant que possible, les éléments techniques présents sur les toitures des constructions.
3. Harmoniser les couleurs et matériaux des toitures pour s'assurer de la cohérence architecturale d'ensemble des constructions.
4. Apporter une attention à l'impact paysager des panneaux signalétiques.
5. Tout aménagement sur les abords des routes devra, autant que possible, faire l'objet d'une attention particulière (glissière en bois, poteaux téléphoniques en simili-bois, etc. - voir programme OGS)
6. Une attention particulière sera apportée à la qualité urbaine et paysagère des entrées de ville.

Paysage

1. Conserver les perspectives paysagères existantes caractérisées par des boisements, crêtes, falaises et espaces vallonnés.
2. Limiter les modifications importantes du terrain naturel (exemples : projets de type carrière ou décharge en plein air).
3. Les éléments caractéristiques d'une trame verte et bleue, tels que les cours d'eau, corridors écologiques, réservoirs de biodiversité doivent être préservés dans le cadre de projets.
4. Favoriser la réouverture des espaces enfrichés par une activité pastorale.
5. Enterrer autant que possible les réseaux aériens.

Principes d'aménagements des sites touristiques

1. Limiter les infrastructures et les signalétiques superflues dans un souci de valorisation et de préservation des sites existants.
2. Favoriser des parcs de stationnements éloignés des sites d'intérêts touristiques et assurer leur insertion paysagère : l'aménagement paysager des espaces de stationnement sera fortement considéré (végétalisation, stationnements modulables à anticiper).
3. Favoriser et augmenter l'utilisation de revêtements perméables ou semi-perméables dans l'aménagement des espaces de stationnement.
4. Encourager la mobilité douce par l'aménagement de cheminements doux au sein des communes et à proximité des sites touristiques.
5. Réaliser les nouvelles constructions de manière à assurer leur intégration dans le paysage environnant.
6. Penser la requalification de la Station des Monts d'Olmes par une approche paysagère qualitative.


OAP PATRIMONIALE
AC1 : Servitudes de protection des Monuments Historiques
I - PÉRIMÈTRE D'INTERVENTION
Limites administratives
Périmètre rapproché : le périmètre SPR et le périmètre du Monument historique (Château de Montségur)
Périmètre intermédiaire : Zone Tampon UNESCO et Site classé DREAL Occitanie
Périmètre distant : Opération Grand Site - Ecrin paysager UNESCO
Château de Montségur
Les Gorges de la Frau
Vues remarquables à préserver
II - TYPE DE RECOMMANDATION
Recommandation : Perception visuelle
Recommandation : Architecture et qualité urbaine
Recommandation : Paysage
Recommandation : Patrimoine
III - NIVEAU DE RECOMMANDATION
Recommandation forte
N
0
0,5
1 km
Périmètre intermédiaire
Bénaix
Montferrier
Fougax-et-Barrineuf
Montségur

Périmètre intermédiaire : Zone Tampon UNESCO et Site Classé DREAL Occitanie

Le périmètre immédiat de l'OAP (2950 ha) correspond à la fois au périmètre du site Classé (DREAL Occitanie) et à la zone tampon définie dans le cadre de la candidature du château de Montségur et ses alentours au Patrimoine Mondial de l'UNESCO. L'objectif est de préserver la qualité des paysages visibles depuis le château en conservant les vues remarquables, la qualité des bâtiments existants et en limitant les projets de nature à porter atteinte aux intérêts des lieux avoisinants. Les recommandations sont modérées pour permettre de limiter les atteintes sur la qualité globale du site.

Patrimoine

1. Voir le règlement des périmètres des Monuments Historique (MH).
2. Voir le règlement des périmètres des Sites Patrimoniaux Remarquables (SPR) : Roquefixade et Montségur.
3. Voir le règlement des périmètres de protection au titre des abords de monuments historiques (PDA).
4. Voir le règlement des Sites Classés (DREAL).
5. Voir le règlement des Sites Inscrits (DREAL).

Perception visuelle

1. Interdire les installations au sol de production d'énergie renouvelable telles que les éoliennes ou les parcs de panneaux photovoltaïques pour ne pas impacter négativement les vues sur le territoire et notamment depuis le château.
2. Assurer autant que possible une qualité architecturale et paysagère des zones d'activités sur le territoire.
3. Préserver les vues remarquables donnant sur le domaine du château de Montségur et sur les paysages, en conservant les spécificités patrimoniales, les espaces boisés et les perspectives paysagères.
4. Conserver les arbres avec une qualité paysagère importante, ainsi que les linéaires végétaux.
5. Apporter une attention particulière aux espaces de transition entre la zone urbaine et les milieux naturels.
6. Limiter les covisibilités négatives avec le château de Montségur à travers la réalisation d'études topographiques.

Architecture et qualité urbaine

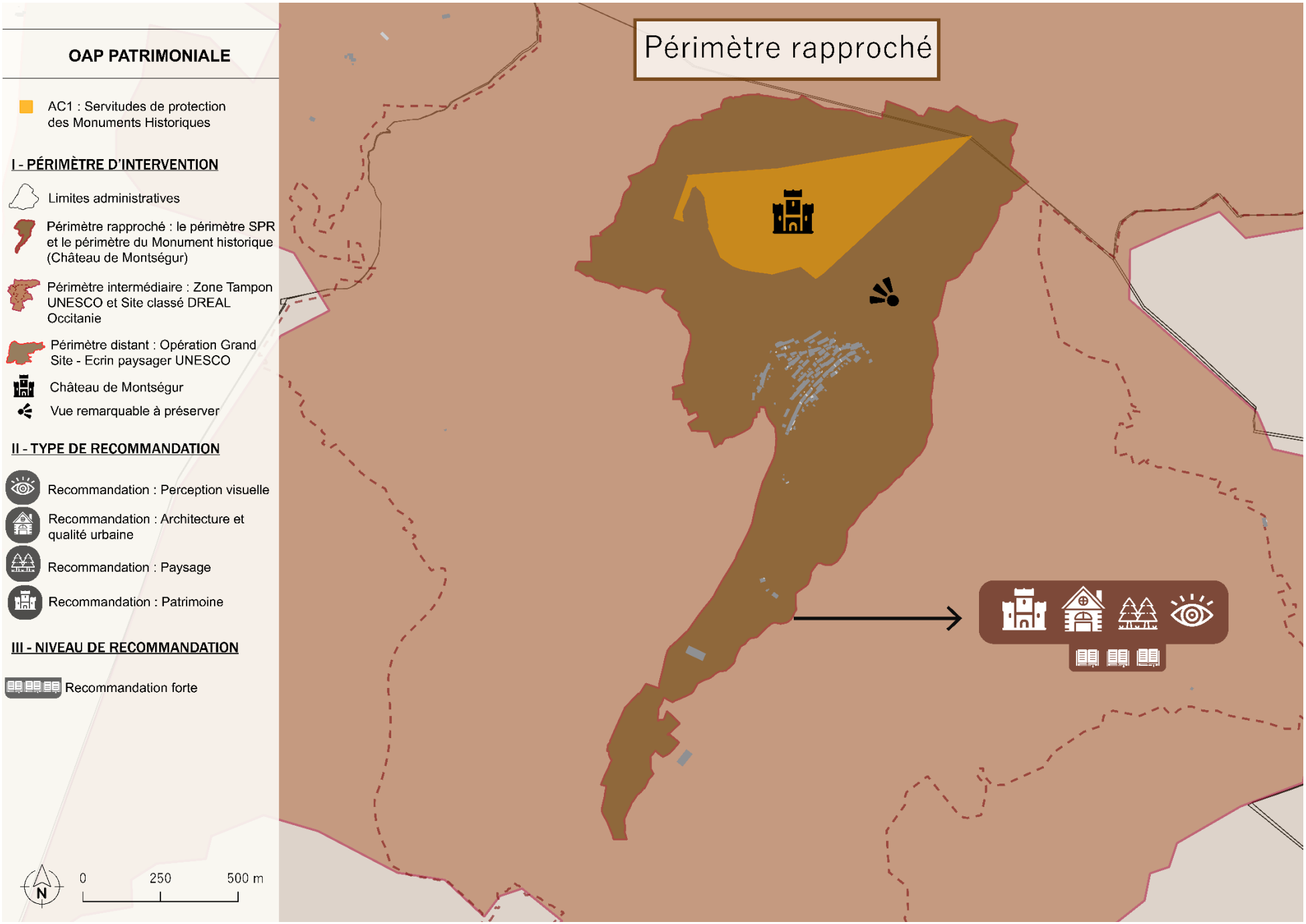
1. Assurer des projets comportant un gabarit en accord avec les bâtiments environnants.
2. Intégrer qualitativement, autant que possible, les éléments techniques présents sur les toitures des constructions.
3. Harmoniser les couleurs et matériaux des toitures pour s'assurer de la cohérence architecturale d'ensemble des constructions.
4. Apporter une attention à l'impact paysager des panneaux signalétiques.
5. Tout aménagement sur les abords des routes devra, autant que possible, faire l'objet d'une attention particulière (glissière en bois, poteaux téléphoniques en simili-bois, etc. - voir programme OGS).
6. Une attention particulière sera apportée à la qualité urbaine et paysagère des entrées de ville.
7. La forme des nouvelles toitures sera cohérente avec celle des toitures environnantes.

Paysage

1. Conserver les perspectives paysagères existantes caractérisées par des boisements, crêtes, falaises et espaces vallonnés.
2. Limiter les modifications importantes du terrain naturel (exemples : projets de type carrière ou décharge en plein air).
3. Les éléments caractéristiques d'une trame verte et bleue, tels que les cours d'eau, corridors écologiques, réservoirs de biodiversité doivent être préservés dans le cadre de projets.
4. Favoriser la réouverture des espaces enfrichés par une activité pastorale.
5. Enterrer autant que possible les réseaux aériens.

Principes d'aménagements des sites touristiques

1. Limiter les infrastructures et les signalétiques superflues dans un souci de valorisation et de préservation des sites existants.
2. Favoriser des parcs de stationnements éloignés des sites d'intérêts touristiques et assurer leur insertion paysagère : l'aménagement paysager des espaces de stationnement sera fortement considéré (végétalisation, stationnements modulables à anticiper).
3. Favoriser et augmenter l'utilisation de revêtements perméables ou semi-perméables dans l'aménagement des espaces de stationnement.
4. Encourager la mobilité douce par l'aménagement de cheminements doux au sein des communes et à proximité des sites touristiques.
5. Réaliser les nouvelles constructions de manière à assurer leur intégration dans le paysage environnant.
6. Penser la requalification de la Station des Monts d'Olmes par une approche paysagère qualitative.


OAP PATRIMONIALE
AC1 : Servitudes de protection des Monuments Historiques
I - PÉRIMÈTRE D'INTERVENTION
Limites administratives
Périmètre rapproché : le périmètre SPR et le périmètre du Monument historique (Château de Montségur)
Périmètre intermédiaire : Zone Tampon UNESCO et Site classé DREAL Occitanie
Périmètre distant : Opération Grand Site - Ecrin paysager UNESCO
Château de Montségur
Vue remarquable à préserver
II - TYPE DE RECOMMANDATION
Recommandation : Perception visuelle
Recommandation : Architecture et qualité urbaine
Recommandation : Paysage
Recommandation : Patrimoine
III - NIVEAU DE RECOMMANDATION
Recommandation forte
Périmètre rapproché
N
0
250
500 m

Périmètre rapproché : SPR et le périmètre du Monument historique (Château de Montségur)

Le périmètre rapproché intègre le domaine du château de Montségur (21,23 ha), le village en contrebas et les espaces à proximité. L'objectif est de préserver le caractère patrimonial de qualité du château et de ses abords. Les recommandations sont fortes dans le cadre de l'OAP en cohérence avec le Site Patrimonial Remarquable existant, ainsi qu'avec le monument historique classé.

Patrimoine

1. Voir le règlement du périmètre du Monument Historique ; Pog de Montségur : château, village, lignes de défense, poste de guet.
2. Voir le règlement du périmètre du Site Patrimonial Remarquable (SPR) de Montségur.
3. Voir le règlement du périmètre de protection au titre des abords du monument historique (PDA) de Montségur.
4. Voir le règlement des Sites Classés (DREAL).
5. Voir le règlement des Sites Inscrits (DREAL).

Perception visuelle

1. Interdire les installations au sol de production d'énergie renouvelable telles que les éoliennes ou les parcs de panneaux photovoltaïques pour ne pas impacter négativement les vues sur le territoire et notamment depuis le château.
2. Assurer autant que possible une qualité architecturale et paysagère des zones d'activités sur le territoire.
3. Préserver les vues remarquables donnant sur le domaine du château de Montségur et sur les paysages, en conservant les spécificités patrimoniales, les espaces boisés et les perspectives paysagères.
4. Conserver les arbres avec une qualité paysagère importante, ainsi que les linéaires végétaux.
5. Apporter une attention particulière aux espaces de transition entre la zone urbaine et les milieux naturels.
6. Limiter les covisibilités négatives avec le château de Montségur à travers la réalisation d'études topographiques.

Architecture et qualité urbaine

1. Assurer des projets comportant un gabarit en accord avec les bâtiments environnants.
2. Intégrer qualitativement, autant que possible, les éléments techniques présents sur les toitures des constructions.
3. Harmoniser les couleurs et matériaux des toitures pour s'assurer de la cohérence architecturale d'ensemble des constructions.
4. Apporter une attention à l'impact paysager des panneaux signalétiques.
5. Tout aménagement sur les abords des routes devra, autant que possible, faire l'objet d'une attention particulière (glissière en bois, poteaux téléphoniques en simili-bois, etc. - voir programme OGS).
6. Une attention particulière sera apportée à la qualité urbaine et paysagère des entrées de ville.
7. La forme des nouvelles toitures sera cohérente avec celle des toitures environnantes.
8. Privilégier l'alignement au nu des façades des constructions en front de rue et en cohérence avec l'environnement à proximité.
9. Axer les ouvertures sur façades les unes avec les autres.
10. Prévoir une végétation adaptée aux sites, avec pour référence la palette végétale recommandée (voir dernière page de l'OAP).

Paysage

1. Conserver les perspectives paysagères existantes caractérisées par des boisements, crêtes, falaises et espaces vallonnés.
2. Limiter les modifications importantes du terrain naturel (exemples : projets de type carrière ou décharge en plein air).
3. Les éléments caractéristiques d'une trame verte et bleue, tels que les cours d'eau, corridors écologiques, réservoirs de biodiversité doivent être préservés dans le cadre de projets.
4. Favoriser la réouverture des espaces enfrichés par une activité pastorale.
5. Enterrer autant que possible les réseaux aériens.
6. Veiller au désenfrichement du Pog.

Principes d'aménagements des sites touristiques

1. Limiter les infrastructures et les signalétiques superflues dans un souci de valorisation et de préservation des sites existants.
2. Favoriser des parcs de stationnements éloignés des sites d'intérêts touristiques et assurer leur insertion paysagère : l'aménagement paysager des espaces de stationnement sera fortement considéré (végétalisation, stationnements modulables à anticiper).
3. Favoriser et augmenter l'utilisation de revêtements perméables ou semi-perméables dans l'aménagement des espaces de stationnement.
4. Encourager la mobilité douce par l'aménagement de cheminements doux au sein des communes et à proximité des sites touristiques.
5. Réaliser les nouvelles constructions de manière à assurer leur intégration dans le paysage environnant.
6. Penser la requalification de la Station des Monts d'Olmes par une approche paysagère qualitative.

OAP Patrimoniale : Palette végétale recommandée pour les périmètres rapprochés et intermédiaires

Amélanchier *Amelanchier ovalis*	Bourdaine *Frangula alnus*	Buis *Buxus sempervirens*	Camérisier à balais *Lonicera xylosteum*	Cornouiller sanguin *Cornus sanguinae*	Cornouiller mâle *Cornus mas*	Noisetier *Corylus avellana*	Framboisier *Rubus idaeus*
							
Genêt à balais *Cytisus scoparius*	Fusain *Euonymus europaeus*	Groseiller sauvage *Ribes alpinum*	Houx *Ilex aquifolium*	Laurier noble *Laurus nobilis*	Prunellier *Prunus spinosa*	Sureau noir *Sambucus nigra*	Troène *Ligustrum vulgre*
							
	Viorne lantane *Viburnum lantana*	Viorne obier *Viburnum opulus*	Laurier tin *Viburnum tinus*	Cytise *Laburnum anagyroides*	Lilas *Syringa vulgaris*	Sureau à grappe *Sambucus racemosa*	
							
		Saule roux *Salix acuminata*	Saule marsault *Salix caprea*	Aubépine *Crataegus monogyna*			
							

OAP COMMERCIALE ET ECONOMIQUE - STRATEGIE

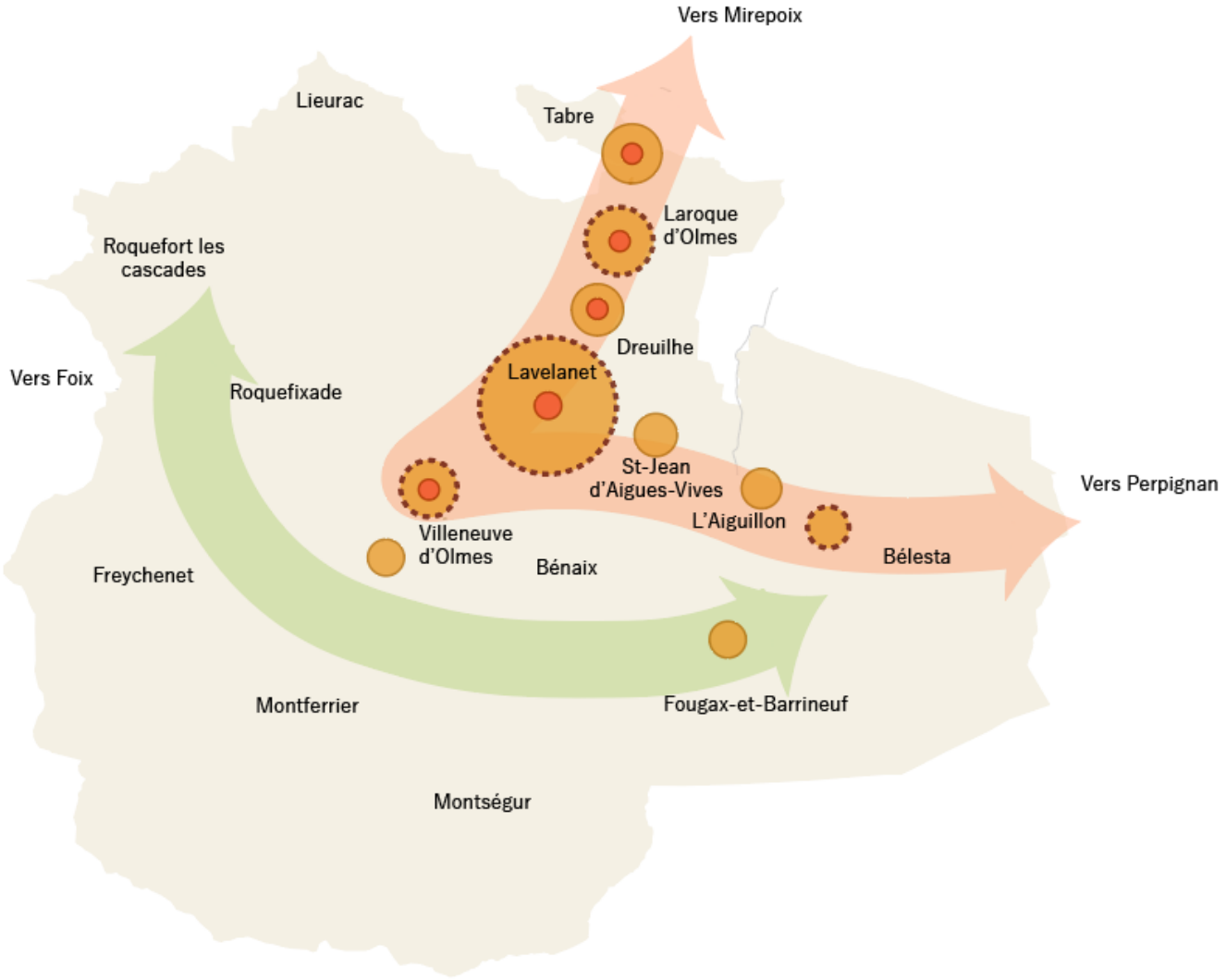
L'Orientation d'Aménagement et de Programmation Economique de la CCPO intervient dans un objectif de développement et de valorisation du territoire du Pays d'Olmes.

Les communes, qui portent une mémoire industrielle importante, expriment aujourd'hui une volonté de se reconstruire afin d'enclencher leur redynamisation et d'affirmer leur développement territorial. De surcroît, ce regain en dynamisme pourra apporter une attractivité nouvelle et donc contribuer à l'essor démographique porté par la CCPO mais aussi conforter le rayonnement touristique de l'intercommunalité ; ce dernier point correspondant à un des grands atouts et à un potentiel majeur du territoire intercommunal. Dans le cadre de la stratégie économique qu'elle porte, la CCPO mise sur trois dynamiques :

1. **Une dynamique liée au confortement de l'activité économique du quotidien et de l'offre commerciale comme garantie d'autonomie et d'attractivité de la CCPO.**

2. **Une dynamique liée au développement de l'offre touristique en profitant des aménités, notamment paysagère, patrimoniale et naturelle de la CCPO.**

3. **Une dynamique de renforcement de l'offre artisanale et de réinvestissement des friches présentes sur le territoire pour le développement ou l'installation de nouvelles entreprises.**



OAP COMMERCIALE ET ECONOMIQUE – LA STRATEGIE COMMERCIALE

LA STRATEGIE COMMERCIALE : La CCPO identifie des centralité commerciales notamment identifiées par les communes de Lavelanet, Dreuilhe, Laroque-d'Olmes, Saint-Jean d'Aigues-Vives, Villeneuve d'Olmes, Bélesta et Montferrier. La CCPO souhaite construire une stratégie commerciale afin d'encadrer ces zones.

Armature territoriale commerciale :

L'armature commerciale de la CCPO s'organise autour de trois centralités :
> Lavelanet/Saint-Jean d'Aigues Vives/Dreuilhe qui joue un rôle de pôle majeur. Grâce à son équipement, il répond à la fois aux besoins du quotidien, occasionnels et exceptionnels.
> Laroque d'Olmes est un pôle relais qui subvient aux besoins quotidiens et occasionnels.
> Bélesta, Villeneuve d'Olmes et Montferrier sont des pôles de proximité qui répondent aux besoins du quotidien.

L'offre commerciale se concentre ainsi sur quelques communes dont deux qui s'identifient comme pôles structurants : Lavelanet et Laroque d'Olmes. En effet, la commune de Lavelanet compte la majorité des commerces de la Communauté de Communes avec la gamme la plus variée (supermarché, fleuriste, boulangerie, librairie, etc.).

Affirmer une stratégie commerciale :

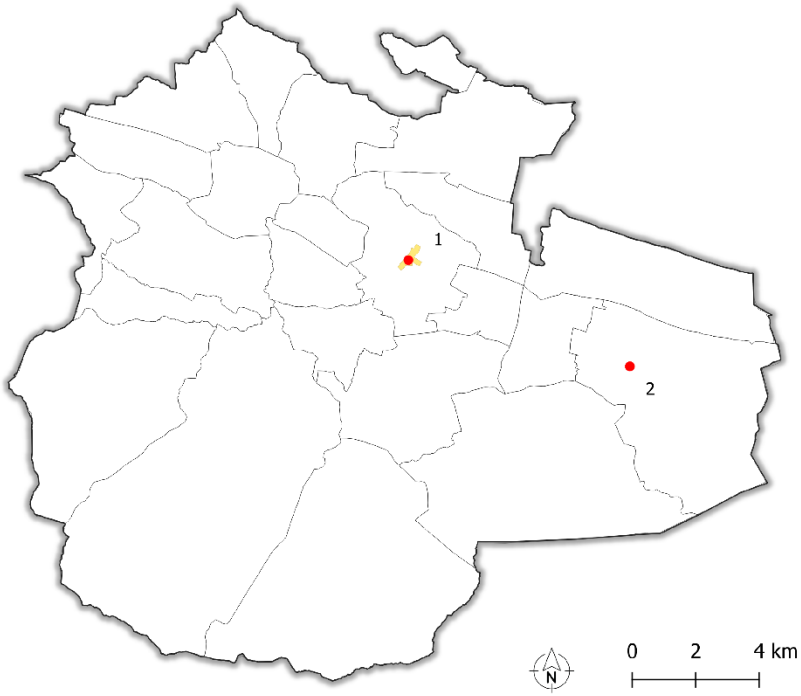
Le PADD inscrit une orientation sur la stratégie commerciale du territoire avec l'axe n°2 : «Soutenir et faciliter le développement économique par l'implantation et le maintien d'activités» notamment à travers l'orientation n°2 de cet axe : «Affirmer une stratégie commerciale et économique».

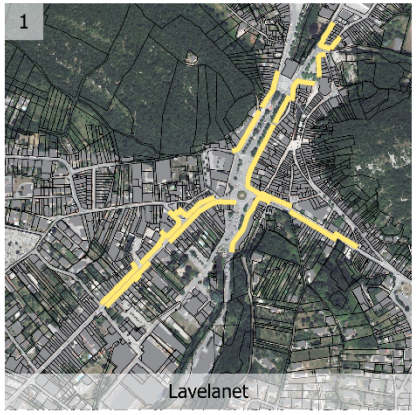
Le règlement de la zone UB note une interdiction au «Commerce de détail» afin de prioriser les constructions à vocation commerciale seulement en zone UA. Afin de préciser la stratégie économique de la CCPO, une différenciation a été faite au sein du règlement entre les zones d'activités économiques existantes (UX) et à étendre (AUX) et les zones d'activités commerciales existantes (UC) et à étendre (AUC2). De plus, la zone UC se décline en deux secteurs : la zone UC1 correspondant aux petites zones commerciales de proximité présentent dans les bourgs et la zone UC2 correspondant aux zones commerciales de périphérie et de plus grande envergure. Cette stratégie permet de préserver le commerce de proximité dans des secteurs adaptés et de limiter la fuite de l'offre commerciale à l'extérieur des enveloppes urbaines structurantes et par ce biais éviter toute cohabitation non adaptée pour le territoire de la CCPO.

De plus, en conformité avec le PADD, des règles concernant les surfaces des locaux commerciaux à l'extérieur du centre-bourg sont présentes dans le règlement afin de limiter le développement de commerces de proximité à l'extérieur des bourgs. Ainsi, la zone UC2 interdit les surfaces de moins de 300 m² pour privilégier les surfaces de petites tailles en centre-bourg.

De plus, la prescription «Diversité commerciale à protéger ou à développer au rez-de-chaussée selon l'article L151-16 du code de l'urbanisme» est inscrite sur plusieurs fronts de rue des communes de Lavelanet et de Bélesta (cf. Carte ci-joint) afin d'éviter la mutation de locaux commerciaux vers de l'habitat tout en préservant l'attractivité commerciale sur le territoire.

En parallèle, la CCPO s'est engagée dans des programmes de revitalisation urbaine (Petites Villes de Demain et Bourg Centre) : la thématique commerciale est traitée dans ce cadre-là.







OAP COMMERCIALE ET ECONOMIQUE – L'OFFRE ECONOMIQUE

L'OFFRE ECONOMIQUE : La CCPO identifie des activités économiques, notamment pour les communes situées dans la centralité urbaine telles que Lavelanet, Dreuilhe, Laroque-d'Olmes, Villeneuve-d'Olmes, Tabre ou Saint-Jean d'Aigues-Vives. Un axe économique se dessine ainsi au nord-est du territoire autour duquel la CCPO souhaite conforter l'offre économique existante.

Conforter les pôles d'activités existants :

Lavelanet est la commune qui comprend le plus d'habitants avec la densité la plus élevée du territoire de la CCPO et l'offre économique présente y est la plus développée. Son rayonnement permet le développement économique des communes situées à proximité. Dans ce contexte, Laroque d'Olmes présente un rayonnement économique important et prévoit de conforter cette offre ; le positionnement économique de cette commune au nord de la CCPO s'associe au développement économique de la commune de Tabre.

Du fait de sa proximité avec Lavelanet et du réseau routier structurant, la commune de Dreuilhe souhaite affirmer son offre économique. Ce projet prévoit l'extension de la zone d'activité économique existante tout en densifiant le centre bourg. De nombreux critères (localisation, attractivité, maturation du projet, etc.) ont été étudiés sur chaque zone de développement économique pour proposer un phasage cohérent avec une ouverture différée des projets jusqu'en 2040. (cf. phasage des OAP).

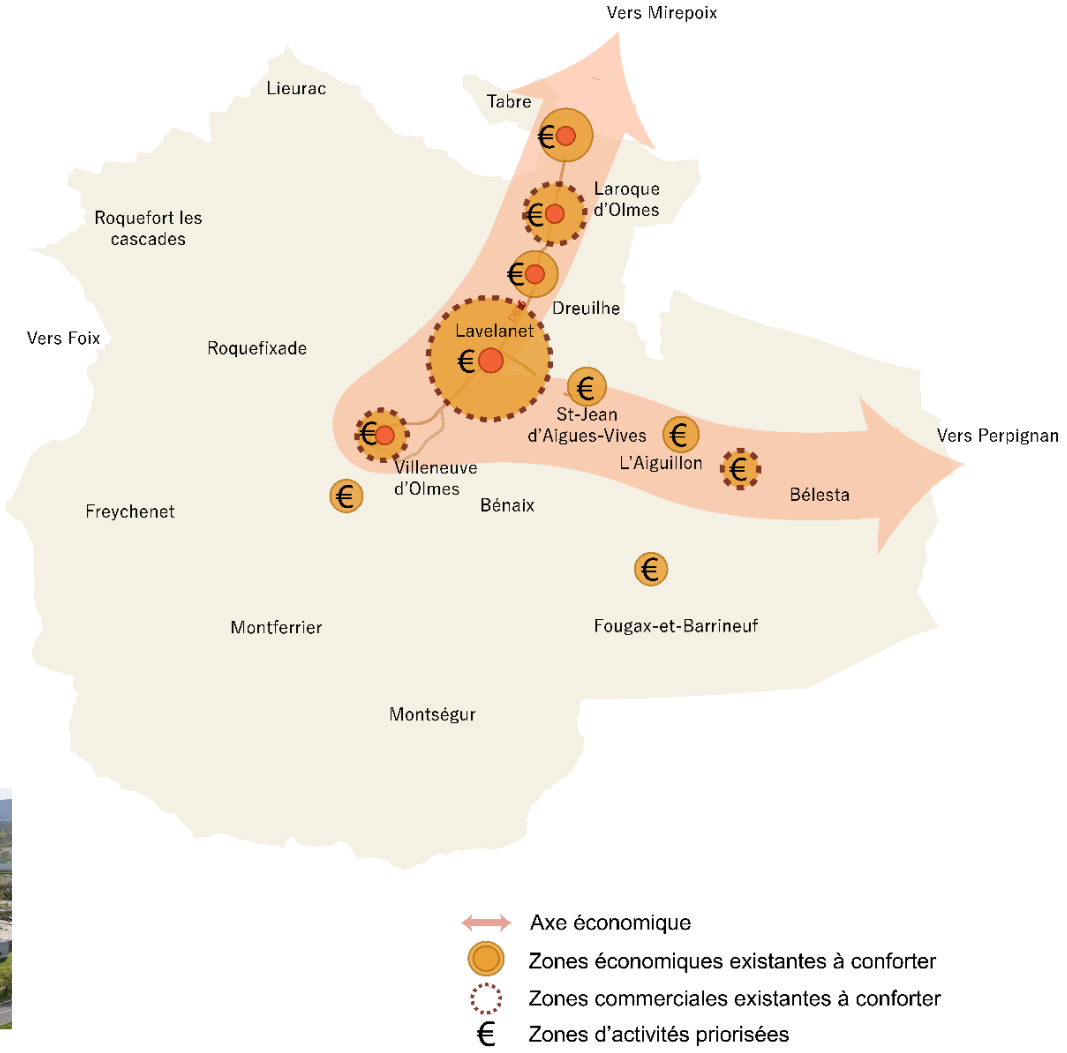
En complément, plusieurs communes proposent une offre économique sur leur territoire telles que Bélesta, L'Aiguillon, Saint Jean d'Aigues Vives, Montferrier et Fougax et Barrineuf. Ces zones d'activités économiques permettent notamment de proposer des commerces de proximité répondant aux besoins de la populaton actuelle et à venir mais aussi de proposer des emplois et de pérenniser l'offre existante.

La CCPO a à coeur de travailler sur l'optimisation et la densification des zones d'activités économiques. Les zones de développement de ces projets proposent une mutualisation des espaces de stationnements. En parallèle, le règlement écrit des zones à vocation d'activités économiques vise une végétalisation tout en favorisant des sols perméables ou semi perméables.

De plus, des règles liées à l'OAP Patrimoniales sont inscrites dans le règlement écrit des zones d'activité économiques afin de favroiser l'insertion paysagère de nouveaux projets et améliorer la qualité de ces espaces.



Images de référence de zones d'activités économiques avec un traitement paysager qualitatif



OAP COMMERCIALE ET ECONOMIQUE - L'OFFRE TOURISTIQUE

LE TOURISME : Points de vue à préserver, patrimoine bâti et végétal ou sentiers de randonnées viennent jalonner le territoire de la CCPO. Ces aménités paysagères et patrimoniales font preuve d'un potentiel touristique non négligeable que certaines communes souhaitent conforter ou développer dans leur offre touristique. Ainsi, un axe touristique majeur s'illustre au sud du territoire de la CCPO.

Le patrimoine de la CCPO, mais également son cadre paysager, agricole et naturel permettent de proposer une offre touristique diversifiée et bien répartie géographiquement sur le territoire. L'axe touristique majeur identifié sur la carte ci-contre est illustré par des sites touristiques singuliers : les cascades de Roquefort les Cascades, le château de Roquefixade, la station de ski des Monts d'Olmes, le château de Montségur et la fontaine de Fontestorbes.

Une offre en hébergement touristique est également présente sur certaines communes de la CCPO. A titre d'exemples, Montferrier compte une aire de camping qui sera étendue dans le cadre du PLUi avec le développement d'un espace de tentes et de chalets. La commune de Freychenet a pour projet de développer l'hébergement touristique sur son territoire et de proposer une nouvelle offre avec un local à vélos, des châlets et des spas. Quelques communes développent des projets de création d'aires de camping-car comme Laroque d'Olmes afin de renforcer leur offre en hébergement touristique. A cet égard, la commune de Montségur prévoit l'extension de son camping avec l'aménagement d'un espace pour les chalets. Ces projets à vocation de loisirs reflètent le souhait de la CCPO de renforcer la capacité d'accueil de grands groupes et de maintenir les touristes sur le territoire.

Le développement de l'offre touristique s'implante ainsi sur des communes présentant des entités paysagères remarquables telles que la commune de Montségur, Leychert ou Roquefort-les-Cascades avec leur point de vue à conserver. A cet égard, la commune de Roquefort-les-Cascades opte pour une stratégie de désengorgement du centre bourg via la création d'espaces de stationnements à proximité de ses cascades ou au nord de la trame urbaine afin d'impulser la mobilité douce à travers la création de cheminements doux. Cette démarche a inspiré une orientation générale à appliquer sur les projets touristiques du territoire (voir OAP Patrimoniale).

Il est à noter que la CCPO est inscrite dans la démarche Opération Grand Site de France (OGS) dont le coeur est le site classé de Montségur. Parallèlement, une candidature UNESCO va être déposée pour un système de forteresses de la Sénéchaussée de Carcassone dont le château de Montségur fait partie.



OAP COMMERCIALE ET ECONOMIQUE - RENFORCEMENT DE L'OFFRE ARTISANALE ET REINVESTISSEMENT DES FRICHES

LES FRICHES : Le territoire de la CCPO présente des friches industrielles sur plusieurs communes telles que L'Aiguillon, Laroque d'Olmes, Lavelanet, Lieurac, Montferrier et Villeneuve d'Olmes. Bien que toutes les communes souhaiteraient réinvestir ces espaces, les réalités financières et techniques ne permettent pas de mobiliser ce foncier disponible à court terme. Dans le cadre de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal, une stratégie de réinvestissement pour trois friches a été établie. Ce réinvestissement vient conforter le développement économique des espaces existants.

Une catégorisation des espaces de friche a été réalisé avec la création de deux zones : la zone UF1 et la zone UF2. Cette différenciation vise à cibler et encadrer leurs futures vocations et ainsi conforter le développement économique dans les espaces de friches. Ainsi, à la différence de la zone UF1, la zone UF2 interdit la sous-destination «Logement».

Les trois communes portant des projets majeurs de réinvestissement des friches industrielles sont les suivantes :

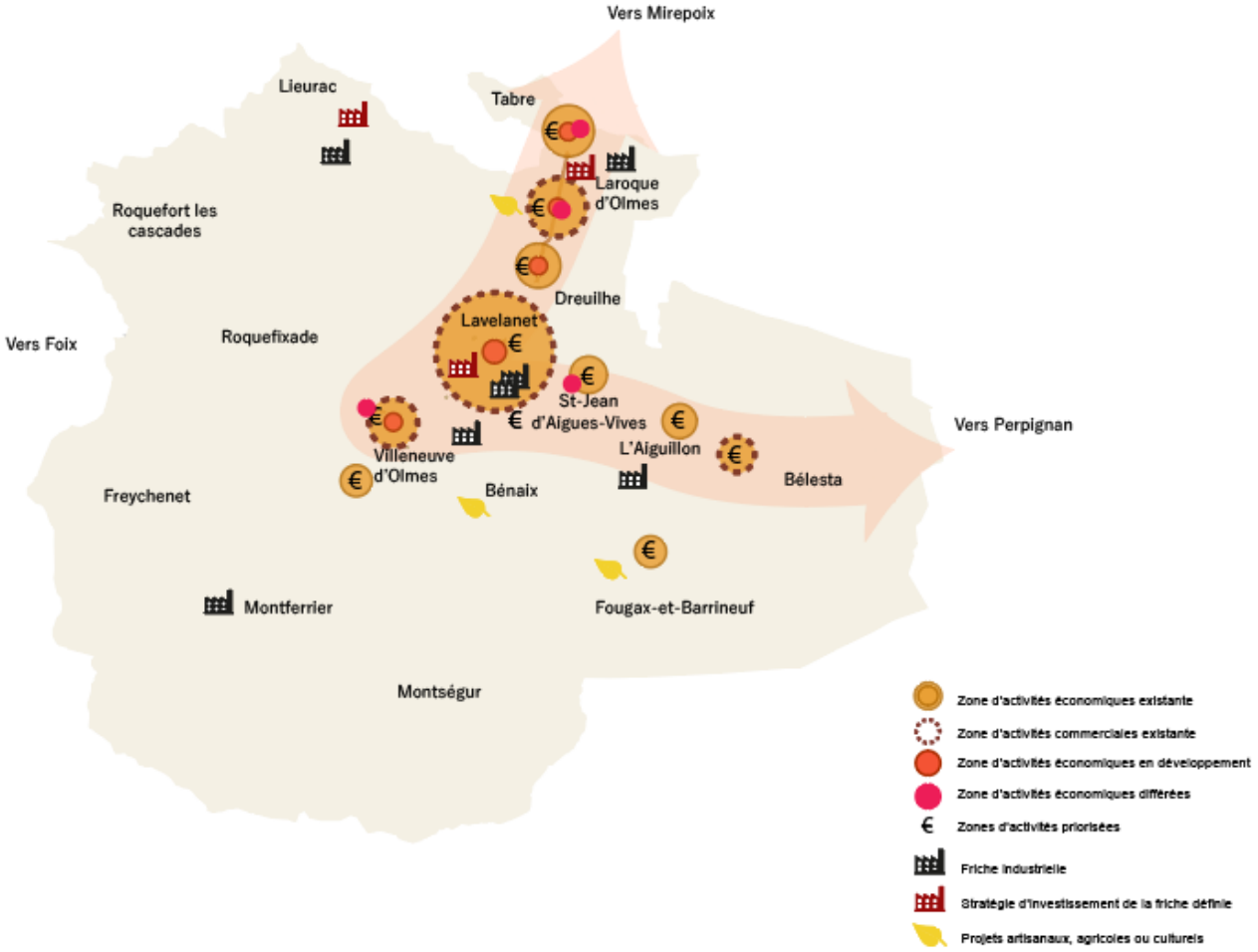
- La commune de Lieurac propose ainsi le développement d'un espace comprenant une programmation mixte mêlant habitat et artisanat (voir OAP n°23).

- La commune de Lavelanet formule également un projet de réhabilitation d'une friche à proximité de son hôtel d'entreprises dans le but de créer son extension (voir OAP n°20). Cette réhabilitation permet d'investir un espace en friche et de répondre à la demande grandissante de locations pour de nouvelles entreprises sur la commune.

- La commune de Laroque d'Olmes propose elle aussi un projet de réinvestissement d'une friche industrielle pour l'implantation d'entreprises et d'un espace de livraison (voir OAP n°12).

Parallèlement à ce réinvestissement opérationnel de trois espaces en friches, notons l'intégration dans le phasage des autres espaces de friches et des espaces présentant des projets moins matures qui sont identifés en zone AUXS (ouverture différée dans le temps).

Enfin, des projets de développement économique sont également identifiés au niveau des zones d'activités ou commerciales existantes (cf. planche de l'OAP correspondante).



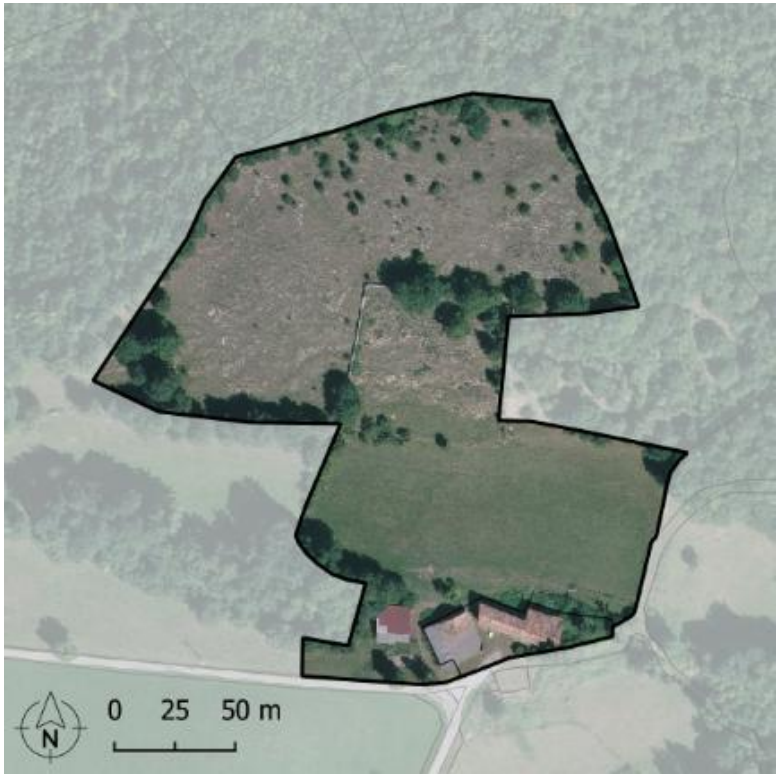
LES ZONES DE PROJET

ZONE DE PROJET N° 1 : BENAIX

Échéancier : Phase 3

1. LOCALISATION ET ACCES A LA ZONE

La ZUFTECAL est située à l'Est de la commune, à environ 1km de la trame urbaine de Bénaix. Le secteur est desservi par la D210 qui longe le Sud du périmètre. La zone est bordée par des espaces boisés.



2. OCCUPATION DU SOL

Il s'agit actuellement d'une surface pastorale (herbe prédominante et ressources fourragères ligneuses présentes ou absentes par endroit). La zone de projet comporte une zone agricole (A) et une zone à urbaniser pour du tourisme (AUL). La surface totale du site de projet est de 34 049 m² soit environ 3,4 ha.

La zone AUL correspond dans le zonage à une ZUFTECAL de 4402 m², à vocation d'hébergement touristique. Les bâtiments présents dans la zone A, font partie du projet d'ensemble et ont une vocation de logement et d'activité forestière (scierie). Le reste de la zone A du périmètre du projet est dédiée à accueillir des activités agricoles : du pâturage, des ruches, des vergers et du maraichage.

3. OBJECTIFS

L'objectif du projet est de réinvestir le bâti existant en proposant une offre de logement et une scierie à proximité d'un espace de maraîchage (jardins et forêt) ainsi qu'un rucher. Des habitations légères de loisirs viendront s'inscrire entre l'espace de pâturage et de vergers fruitiers, au nord du site, et l'espace de rucher et de landes à l'est.

L'aménagement de la zone fera l'objet d'un aménagement d'ensemble.

4. MESURES PARTICULIERES

L'aménagement de l'OAP prévoit la conservation des végétaux au centre du périmètre afin d'assurer l'insertion paysagère du site. De plus, le projet intègre une mare phyto-épurassions.


Commune : BENAIX
Zone : A / AUL
Surface : 34049 m²
Limite parcellaire
Périmètre de la zone de projet
ORIENTATIONS
Pâturage et fruitiers
Rucher et Landes
Maraîchage - jardin et forêt
Espaces engazonnés à conserver
Espace d'implantation des HLL
Parking avec un revêtement perméable à créer
Arbres à conserver
Accès au parking
DONNEES INDICATIVES
Logements et scierie à créer dans le bâti existant
Habitations Légères de Loisirs à créer
Mare phyto-épuration
A
AUL
A
A
A
N
0
25
50 m

ZONE DE PROJET N° 2 : MONTSEGUR – EQUIPEMENT

Justification : L'aménagement du secteur de Montségur s'inscrit dans la volonté de développer l'offre d'équipements collectifs de la commune en proposant la création d'un stockage de déneigeuse et d'un local associatif. Par ailleurs, cette OAP répond à une orientation du PADD qui préconisait d'adapter l'offre en équipement public.

Échéancier : Phase 3

1. LOCALISATION ET ACCES A LA ZONE

L'OAP est située au Sud du centre bourg de Montségur, à environ 1km. Elle est entourée d'une zone à vocation agricole. Le ruisseau de Saint-Nicolas s'écoule à proximité de l'OAP, à l'Ouest du périmètre.



2. OCCUPATION DU SOL

Le secteur de l'OAP correspond à une zone à urbaniser à vocation équipements (AUE). L'OAP recouvre une surface de 1 527 m² soit 0,5 ha. Actuellement, il s'agit d'un espace à vocation agricole. En effet, la parcelle est identifiée comme un espace de prairie.

3. OBJECTIFS

L'objectif est de proposer l'aménagement :

> D'un bâtiment de stockage pour les engins communaux,
> D'un local associatif (chenil),
> D'un espace de stationnement comportant 20 places.

Ce terrain se présente comme une opportunité foncière, il s'agit également d'un lieu stratégique car il n'y a pas de covisibilité avec le château de Montségur.

L'aménagement de la zone fera l'objet d'un aménagement d'ensemble.

4. MESURES PARTICULIERES

L'aménagement de la zone devra conserver les végétaux existants (cf. schéma ci-après) afin d'assurer l'intégration paysagère du site au sein du territoire.




Commune : MONTSEGUR
Zone : AUE
Surface : 1527m²
Limite parcellaire
Périmètre de la zone de projet
Courbes de niveaux
ORIENTATIONS
Zone d'implantation d'un local associatif et d'un équipement public
Arbres à conserver
Zone semi perméable comportant les accès et les espaces de stationnements
Accès aux lots
Espace de stationnement à créer
DONNEES INDICATIVES
Découpage de lots
Bâti
N
0
25
50 m
P