Envoyé en préfecture le 18/11/2025
Reçu en préfecture le 18/11/2025
Publié le
ID : 033-213304546-20251117-DCM_2025_11_01-DE

P.L.U.

Plan Local d'Urbanisme

SAINT MORILLON

3

O.A.P.

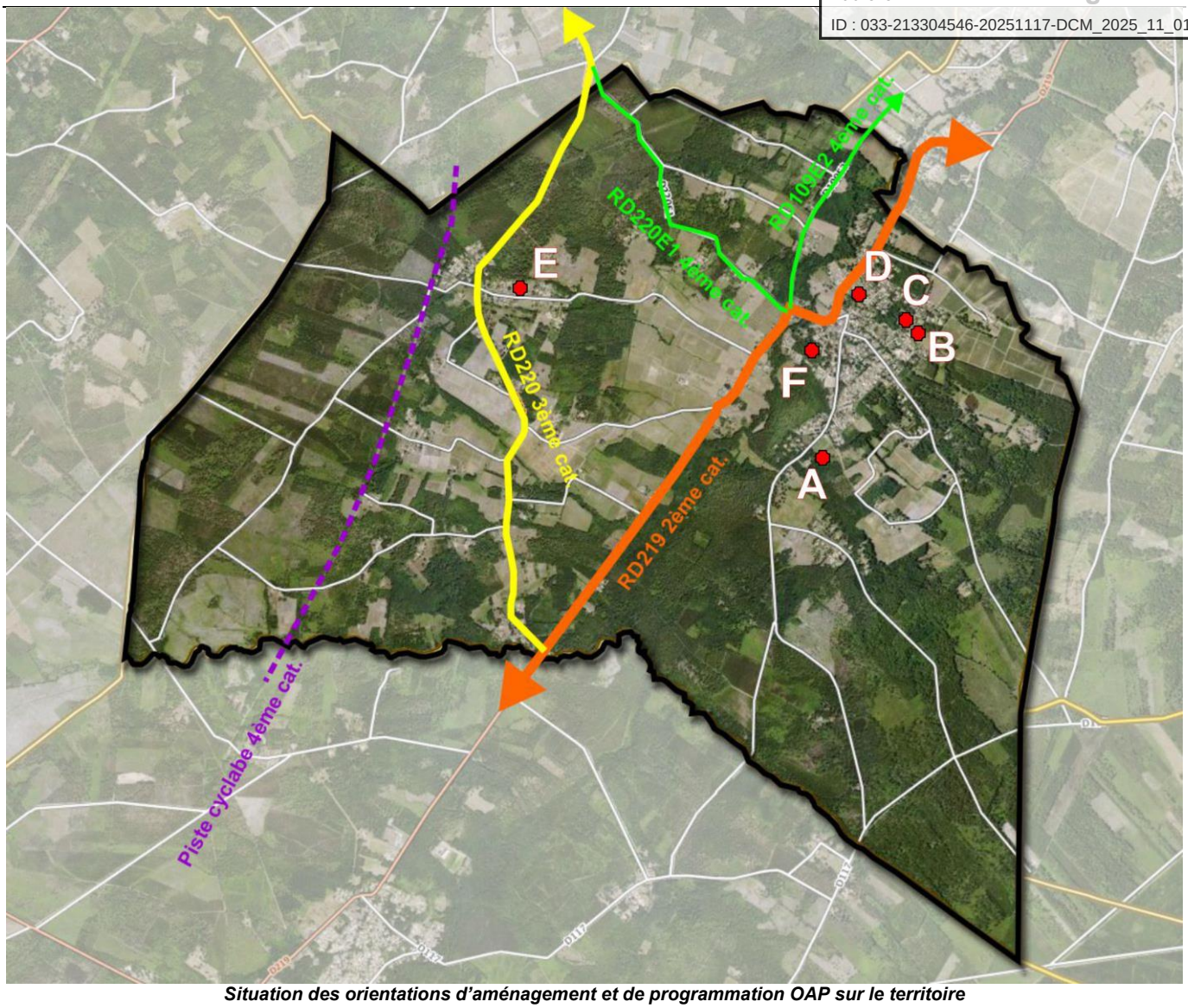
Orientations d'Aménagement et de Programmation

Dossier d'APPROBATION

PRESCRIPTION	Débat PADD	ARRET	ENQUETE PUBLIQUE	APPROBATION
17/12/2020	***04/04/2023***	***11/03/2025***	***16/06/2025 au 16/07/2025***	
ETEN ENVIRONNEMENT			a.vanel architecte d.p.l.g. urbaniste o.p.q.u. architecte du patrimoine	

Envoyé en préfecture le 18/11/2025
Reçu en préfecture le 18/11/2025
Publié le
ID : 033-213304546-20251117-DCM_2025_11_01-DE

Envoyé en préfecture le 18/11/2025
Reçu en préfecture le 18/11/2025
Publié le
ID : 033-213304546-20251117-DCM_2025_11_01-DE



Situation des orientations d'aménagement et de programmation OAP sur le territoire

Secteurs :

- ***A. STADE***
- ***B. DOMEC GLEYS***
- ***C. BOURG***
- ***D. ROUTE CASTRES***
- ***E. PEYRON***
- ***F. AU NOTAIRE***

***La répartition spatiale des orientations d'aménagement et de programmation* est le résultat de plusieurs éléments croisés :**

- Des terrains situés dans et aux abords immédiats des quartiers majeurs de la commune : le bourg ancien et le quartier du Stade et celui, plus éloigné du bourg de Peyron.
- Une situation intéressante au regard des logements en termes de mixité sociale et de proximité des services
- Des disponibilités foncières permettant d'envisager des programmes relativement importants au plan quantitatif et qualitatif et permettant ainsi d'éviter le dispersement des constructions
- Un recours exclusif à l'assainissement collectif
- Des situations environnementales favorables.

La répartition spatiale des orientations d'aménagement et de programmation permet de proposer des actions sur l'ensemble des secteurs importants que sont le bourg ancien, le quartier du Stade et celui de Peyron, de l'autre côté de la départementale.

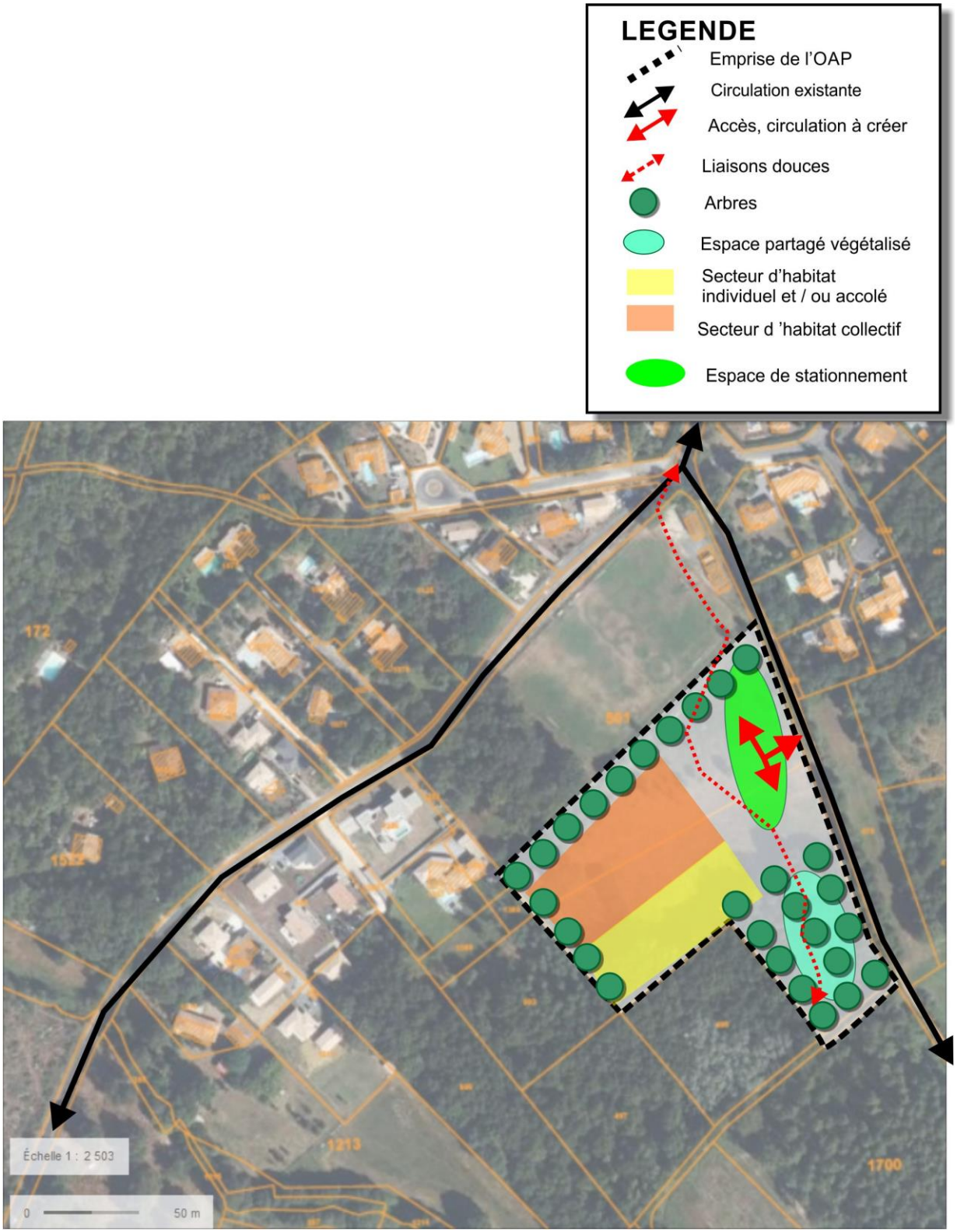
Elle permet de ***conforter le centre bourg*** en lien avec les commerces, services, équipements, par des opérations de logements, se déclinant sur les espaces majeurs du territoire, dans le cadre d'une ***mixité sociale et générationnelle***.
Les secteurs de projets B, C et D se situent ***dans le périmètre du*** centre bourg (Mairie, Ecole, Eglise).
Les liaisons douces sont des éléments traités conjointement de sorte à compléter le maillage viaire existant déjà très important.

Le nombre de logements souhaités est indiqué à **+/-20%**

Envoyé en préfecture le 18/11/2025
Reçu en préfecture le 18/11/2025
Publié le
ID : 033-213304546-20251117-DCM_2025_11_01-DE

Envoyé en préfecture le 18/11/2025
Reçu en préfecture le 18/11/2025
Publié le
ID : 033-213304546-20251117-DCM_2025_11_01-DE

Surface : 16 500m² soit environ 1ha65 en zone AU et 2840m² en zone N soit 19 340m² au total 1ha93
Le programme comporte de l'habitat individuel et/ou accolé et de l'habitat collectif soit 25 logements environ sur l'ensemble, avec à minima 16 logements en collectifs
L'opération portera sur l'ensemble de la zone.
Priorité donnée aux logements collectifs.
Les logements individuels ne pouvant se faire qu'après



Les tracés, emprises, localisations sont donnés à titre indicatif et seront appréciés en fonction du projet présenté au regard des objectifs et principes généraux déclinés ci-après.

Envoyé en préfecture le 18/11/2025
Reçu en préfecture le 18/11/2025
Publié le
ID : 033-213304546-20251117-DCM_2025_11_01-DE

Le secteur se situe dans l'enveloppe urbaine définie par le SCOT.
Ce sont des terrains proches du centre bourg et des services (à 600m environ de l'école de la Mairie), en arrière-plan du stade.
Le quartier a beaucoup évolué ces dernières années avec de nombreuses divisions parcellaires qui ont modifié la physionomie du quartier et augmenté la population, par la création exclusive de maisons individuelles sur des terrains de plus en plus petits.

Le terrain appartient à la collectivité qui peut y envisager un programme de logements venant compléter ce qui existe sur le quartier et ainsi participer d'une mixité sociale qui rencontre des difficultés.

Le site est desservi par une voirie principale et des chemins secondaires au milieu d'espaces très ouverts.
Le choix d'un ou plusieurs collectifs permet de maintenir une physionomie ouverte du paysage et de mutualiser des espaces communs.

Au plan paysager, le terrain est accompagné sur sa limite Nord par des arbres de hautes tiges qui participent du paysage du quartier, et ont été préservés pour leurs enjeux au plan environnemental. Ils pourront être complétés par des sujets assurant une interface entre le stade et la partie logements.
Les bois au Sud sont également préservés y compris dans l'emprise du terrain par les choix d'usages qui seront faits, comme les espaces partagés.

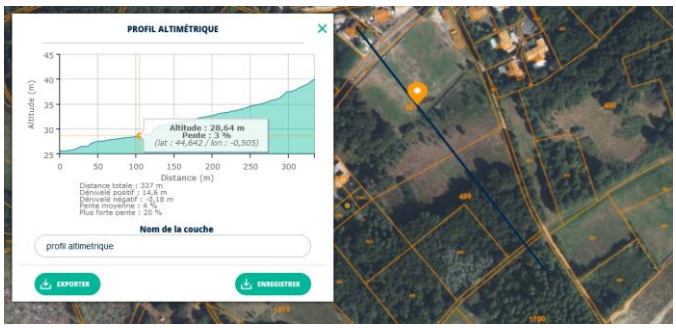


Depuis le centre bourg avec le stade au premier plan

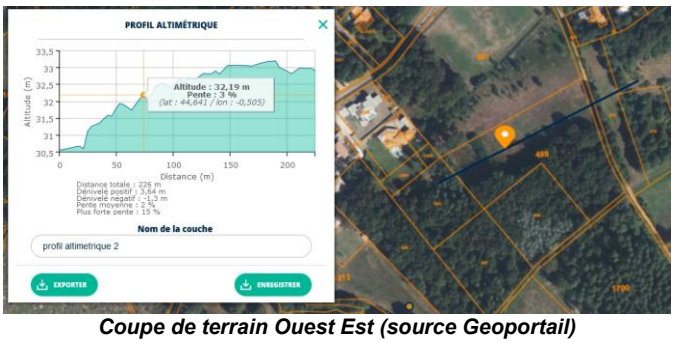


Quartier la périphérie

La topographie montre un terrain en légère pente descendante vers le stade et la voirie principale.
La pente moyenne est de 3%.



Coupe de terrain Nord-Sud (source Geoportail)



Coupe de terrain Ouest Est (source Geoportail)

Envoyé en préfecture le 18/11/2025
Reçu en préfecture le 18/11/2025
Publié le
ID : 033-213304546-20251117-DCM_2025_11_01-DE

Objectifs recherchés

La volonté de la collectivité est de permettre la création de logements dans une recherche de mixité sociale et urbaine.
La préservation et la création des espaces végétaux en bordure sont importants, mais également en cœur d'ilot en lien avec les espaces arborés environnants et l'identité paysagère qui marque ce secteur de la commune.
L'ombre portée participe à apporter de la fraicheur.
Les plantations participent également à l'intégration du bâti, des stationnements sur le site.
Les espaces de stationnements se veulent situés en entrée de site afin de laisser place aux piétons sur le reste de la parcelle et le cœur d'ilot tout en apportant une quantité de stationnements permettant d'éviter des véhicules en stationnement aux abords.
Le secteur se situe dans l'enveloppe urbaine définie par le SCOT.

Principes retenus

- Eviter les accès directs sur la route principale
- Eviter que les véhicules ne circulent sur tout le site
- Les espaces de stationnements devront être paysagers
- Intégrer les constructions dans un espace arboré
- Créer un espace tampon végétalisé avec le stade
- Permettre un usage par les piétons du site

Principes généraux de l'aménagement :

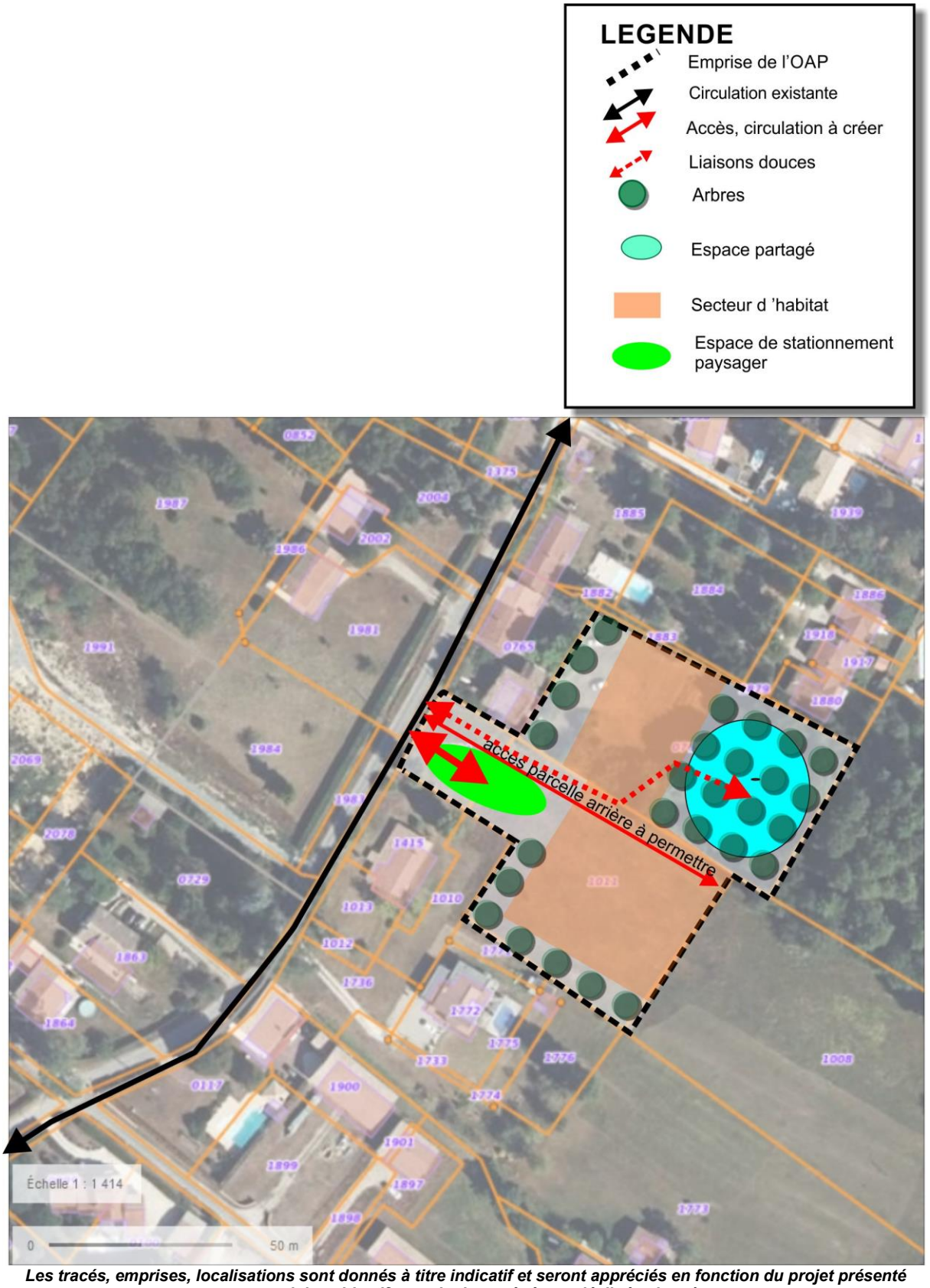
	Principes stricts	***Principes de compatibilité***
Habitat	**Environ 25 logements sous forme d'individuel et de collectifs (dont à minima 16)** **Il s'agit d'intégrer une ou des constructions collectives afin de garder un espace important partagé pour les habitants**	Les logements sous forme de collectif permettront une mixité sociale et générationnelle. Ils pourraient être réalisés sous forme de duplex permettant à chaque logement de disposer d'un jardin. Plusieurs bâtiments peuvent prendre place sur le terrain. Les logements individuels seront de préférence accolés.
Equipements	**Un espace partagé sera réalisé dans la zone N dédiée au Sud Est**	Un espace partagé pour les habitants en retrait des axes principaux de circulation, en sécurité et à l'ombre des arbres
Accès ***Déplacements*** ***Stationnements***	**L'accès des véhicules se fera depuis le chemin à l'Ouest.** **Des liaisons douces permettront de rejoindre les chemins environnants.**	Des stationnements sont prévus en entrée de secteur afin de réduire les voiries et privilégier un usage piéton et sécurisé du site. Ils resteront discrets depuis les voies publiques. Les liaisons douces sont à privilégier dans le traitement des rapports entre les espaces.
Réseaux	**Raccordement aux réseaux publics d'eau potable et d'assainissement collectif** Prévoir une **gestion des eaux pluviales** compatible avec le zonage de gestion des eaux pluviales, à savoir : - Mettre en place des ouvrages favorisant l'infiltration en premier lieu ; - A défaut, mettre en place un ouvrage de stockage (dimensionnement pour une pluie de 30 ans et durée de 4h). Le fossé existant sera préservé.	Envisager la mise en place de dispositifs de récupération des eaux pluviales. Les espaces enherbés et en pleine terre permettront de faciliter la gestion des eaux pluviales par infiltration.
Patrimoine ***Paysage*** ***Environnement*** ***Mise en valeur des continuités écologiques, protections des franges urbaines et rurales***	**Le paysage végétal et environnemental existant en lisière Sud et Nord-Ouest contribue à la préservation et la mise en valeur des continuités écologiques et à la lutte contre le réchauffement climatique par les effets d'ombres et de rafraîchissement. Ce paysage participe d'une identité forte de ce quartier et des vues perspectives depuis les espaces plus lointains.**	Le site pourra être complété par des arbres en lisière, ainsi que des masses plus importantes en particulier en lien avec les espaces partagés (placette, bancs, jeux d'enfants, etc…), qui pourront faire l'objet d'un traitement paysager. L'espace de stationnement devra être paysager, avec revêtements perméables.

Envoyé en préfecture le 18/11/2025
Reçu en préfecture le 18/11/2025
Publié le
ID : 033-213304546-20251117-DCM_2025_11_01-DE

Envoyé en préfecture le 18/11/2025
Reçu en préfecture le 18/11/2025
Publié le
ID : 033-213304546-20251117-DCM_2025_11_01-DE

Surface : ***environ 7 200m²***
Le programme comporte environ une douzaine de logements collectifs et/ou accolés.

L'opération pourra porter sur chaque unité foncière ou sur l'ensemble de la zone.



Les tracés, emprises, localisations sont donnés à titre indicatif et seront appréciés en fonction du projet présenté au regard des objectifs et principes généraux déclinés ci-après.

Envoyé en préfecture le 18/11/2025
Reçu en préfecture le 18/11/2025
Publié le
ID : 033-213304546-20251117-DCM_2025_11_01-DE

Le secteur se situe dans l'enveloppe urbaine définie par le SCOT.

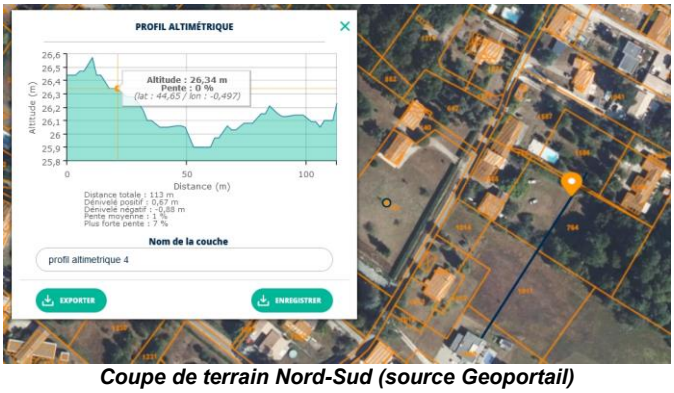
Terrain est en limite Sud Est du bourg face à un secteur qui s'est fortement développé ces dernières années, par des maisons individuelles et des divisions parcellaires.

Ces terrains présentent une situation urbaine intéressante et au plan paysager et environnemental sont des secteurs boisés importants.
Comme une enclave, le terrain dispose d'un potentiel qu'il faut accompagner pour ne pas risquer de gaspiller ces terres constructibles.
La collectivité y réfléchit dans une perspective de développement raisonnée tant au plan urbain qu'environnemental.

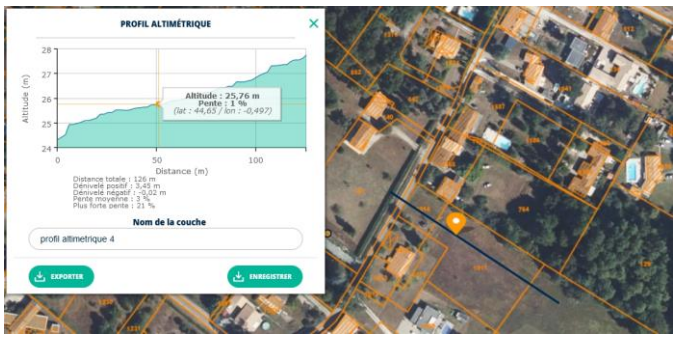




La topographie montre un terrain en légère pente descendante vers la voirie principale.
Le terrain est plus hétérogène dans le sens Nord Sud avec un point bas en, son centre, qui sépare le site en deux parties.



Coupe de terrain Nord-Sud (source Geoportail)



Coupe de terrain Ouest Est (source Geoportail)

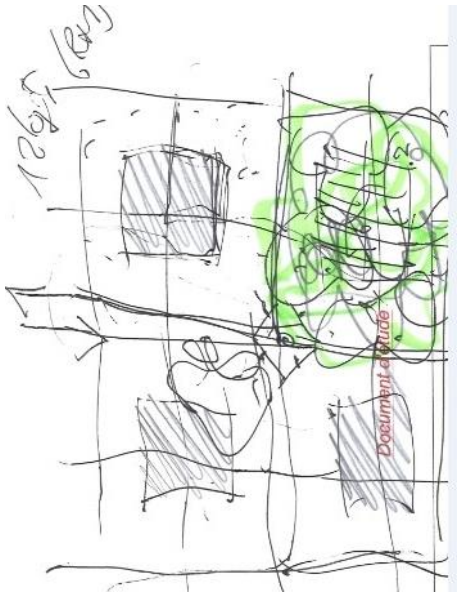
Envoyé en préfecture le 18/11/2025
Reçu en préfecture le 18/11/2025
Publié le
ID : 033-213304546-20251117-DCM_2025_11_01-DE

Objectifs recherchés

La volonté est de compléter l'espace urbain existant issu du fort développement constaté ces dernières années par la création de maisons individuelles. La commune a connu un important développement sous forme de lotissements ou de partages de terrains.
Il est nécessaire de réaliser de la mixité sociale et générationnelle, de varier les offres en logements visant des populations plus larges.
Les collectifs sous forme de maisons partagées sont une proposition tant sur le plan de la mixité sociale que de l'économie d'espace, le respect de l'environnement, le réchauffement climatique.
Il s'agit d'accueillir des familles mais aussi des personnes seules ou mono parentales, des couples, des personnes âgées, de façon à contribuer à la mixité sociale et générationnelles
Le terrain par sa situation, ses dimensions, sa forme, permet de développer un programme de logements collectifs, permettant ainsi de conserver les arbres existants pour utiliser ces espaces sous formes partagées.
La présence des espaces végétaux participe du paysage, de caractère de la commune et du quartier.
Les espaces de stationnements se veulent situés en entrée d'ilot afin d'éviter les circulations dans le site, favoriser un usage par les piétons, tout en apportant une quantité de stationnements permettant d'éviter des véhicules en stationnement aux abords.

Principes retenus

- Utiliser un accès en relation avec des espaces de stationnements paysagers évitant ainsi une intrusion des véhicules sur ces parcelles
- Favoriser les liaisons douces jusque sur le site vers des espaces partagés
- Les constructions pourront se réaliser sous forme de plusieurs grandes maisons partagées y compris avec des jardins privatifs éventuels
- Des espaces paysagers pourront marquer les rapports entre les maisons existantes et celles à venir sur les périphéries du site
- Les boisements existants pourront être conservés et être le support pour des espaces partagés, à l'ombre, en lien avec la forêt voisine, permettant le maintien d'une perméabilité des terrains et le maintien d'espèces faunistiques et floristiques.,
- Des liaisons douces permettront de rejoindre le bourg.



Croquis réalisés au cours des études de recherches : 3 volumes permettant la réalisation dans chacun de 4 logements accolés avec jardin

Envoyé en préfecture le 18/11/2025
Reçu en préfecture le 18/11/2025
Publié le
ID : 033-213304546-20251117-DCM_2025_11_01-DE

Principes généraux de l'aménagement :

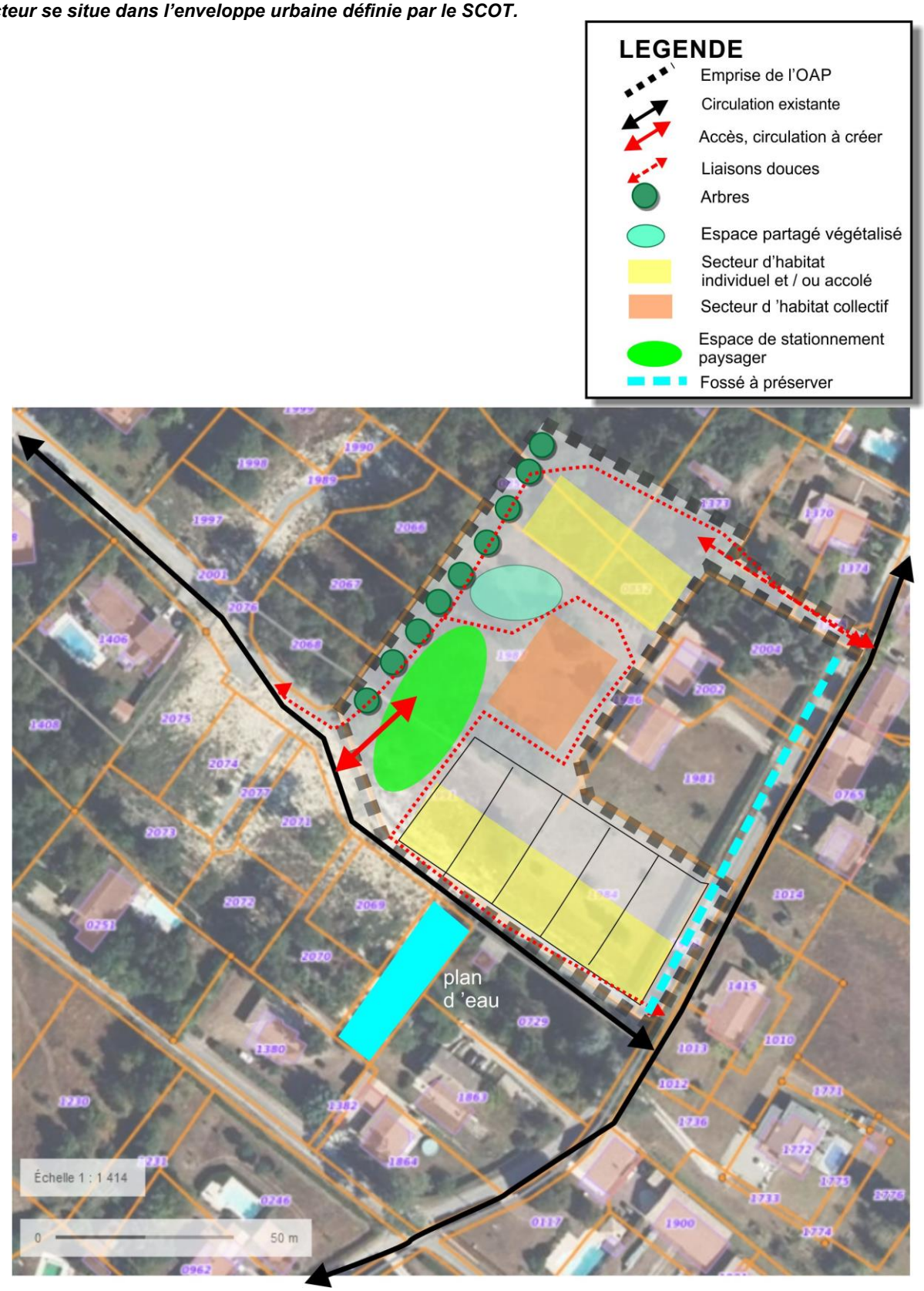
	Principes stricts	***Principes de compatibilité***
Habitat	**Environ 12 logements sous forme de collectifs et/ou accolés.** **Les constructions pourront être réparties sur le site sous forme de plusieurs unités bâties**	Les maisons partagées pourront proposer des jardins individuels dans le cas par exemple de logements en duplex.
Equipements	**Un espace partagé sera prévu dans le cadre de l'espace boisé concerné.**	Des liaisons douces avec les espaces de stationnements paysagers proposant ainsi de l'ombre en été et les véhicules qui resteront en périphérie.
Accès ***Déplacements*** ***Stationnements***	**L'accès des véhicules se fera de façon ponctuelle en entrée de site.** **Des liaisons douces permettront de rejoindre les chemins environnants.** **Des stationnements sont prévus en entrée de secteur et resteront discrets depuis les voies publiques, en étant paysagers.**	La voirie réduite permet de limiter la consommation d'espace et de créer une entrée/sortie bien identifiées sera à préférer Les liaisons douces sont à privilégier dans le traitement des rapports entre les espaces.
Réseaux	**Raccordement aux réseaux publics d'eau potable et d'assainissement collectif.** Prévoir une gestion des eaux pluviales compatible avec le zonage de gestion des eaux pluviales, à savoir : - Mettre en place des ouvrages favorisant l'infiltration en premier lieu ; - A défaut, mettre en place un ouvrage de stockage (dimensionnement pour une pluie de 30 ans et durée de 4h) ; - Rejet dans réseau uniquement sur dérogation ; - Etude de sol obligatoire pour les aménagements > 50 m².	Envisager la mise en place de dispositifs de récupération des eaux pluviales. Les espaces enherbés et en pleine terre permettront de faciliter la gestion des eaux pluviales par infiltration.
Patrimoine ***Paysage*** ***Environnement*** ***Mise en valeur des continuités écologiques, protections des franges urbaines et rurales***	**Le paysage végétal et environnemental existant est maintenu et complété, contribuant ainsi à la préservation et la mise en valeur des continuités écologiques et à la lutte contre le réchauffement climatique par les effets d'ombres et de rafraîchissement.** **Le végétal participe également à un effet tampon avec les constructions existantes voisines ainsi qu'à l'identité forte de ce quartier**	La situation du site permet de créer des espaces partagés (placette, bancs, jeux d'enfants, etc…), qui pourront faire l'objet d'un traitement paysager complémentaire. Les espaces de stationnement devront être paysagers, avec revêtements perméables.

Envoyé en préfecture le 18/11/2025
Reçu en préfecture le 18/11/2025
Publié le
ID : 033-213304546-20251117-DCM_2025_11_01-DE

Surface : environ ***10 580m² soit environ 1ha***
Le programme comporte environ 15 logements : 8 collectifs et 7 individuels et/ou accolés

L'opération peut être réalisée par unité foncière ou sur l'ensemble de la zone.

Le secteur se situe dans l'enveloppe urbaine définie par le SCOT.



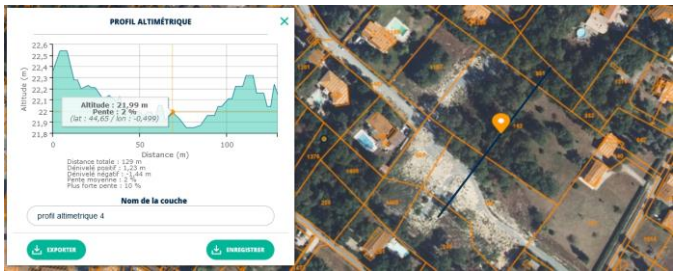
Les tracés, emprises, localisations sont donnés à titre indicatif et seront appréciés en fonction du projet présenté au regard des objectifs et principes généraux déclinés ci-après.

Envoyé en préfecture le 18/11/2025
Reçu en préfecture le 18/11/2025
Publié le
ID : 033-213304546-20251117-DCM_2025_11_01-DE

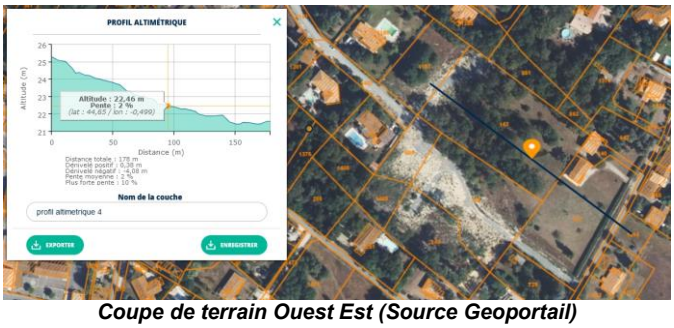
Contexte

Le site a fait l'objet d'une OAP dans le précédent PLU qui prévoyait la réalisation de logements individuels et collectifs. Les logements individuels sont réalisés ainsi qu'une voirie de desserte.
Le terrain restant doit être revu avec l'évolution des constructions sur le territoire et une optique permettant une mixité plus importante.
La forme urbaine doit également être travaillée afin de donner du sens à des quartiers qui se construisent au coup par coup au détriment du cadre de vie du bourg de Saint Morillon.
Les terrains plus au Nord constituent également un potentiel intéressant dont la collectivité voit l'évolution conjointement au résiduel de l'OAP dans un souci d'optimiser les moyens permettant d'accueillir une population de tous niveaux, âges.

La topographie montre un terrain légèrement en pente vers la route située à l'Est avec également un point bas en partie centrale. La pente globale reste faible de l'ordre de 2%.



Coupe de terrain Nord-Sud (source Geoportail)



Coupe de terrain Ouest Est (Source Geoportail)

Objectifs recherchés

Ce site faisait déjà l'objet d'une OAP dans le PLU, qui a été en partie réalisée. La réalisation a porté sur la construction de maisons individuelles, dans le cadre d'une OPAP mixte (logements individuels/ logements collectifs ou accolés).
L'évolution de la construction sur le territoire avec un modèle unique de maisons individuelles incite la collectivité à réaliser sur ce site une opération plus dense.
La réalisation de la voirie récente est un support permettant de créer un habitat proche des maisons de villes, ou échoppes, tout en développant un habitat plus collectif.
En cœur d'ilot, un stationnement paysager, permettra de ramener du végétal sur ce site qui a été déboisé au cours de la première opération.
En périphérie des plantations serviront d'espaces tampons entre les opérations récentes et celles à venir.
Des liaisons douces existent dans le quartier et sont ici complétées par un réseau qui traverse le site.

Principes retenus

- Envisager plusieurs accès si possibles en sens unique pour éviter des voies surdimensionnées
- Conserver et compléter les liens internes au quartier en privilégiant une voirie interne reliant deux voies existantes publiques
- Des volumes accolés ou proches permettront d'optimiser le terrain en créant une rue urbaine dans ce quartier
- Un espace partagé pourra prendre place sur une partie du terrain

Envoyé en préfecture le 18/11/2025
Reçu en préfecture le 18/11/2025
Publié le
ID : 033-213304546-20251117-DCM_2025_11_01-DE

Principes généraux de l'aménagement :

	Principes stricts	***Principes de compatibilité***
Habitat	**Environ 15 logements, compris à minima 8 sous forme de collectifs et 3 à 4 sur la partie Nord en habitat individuel et/ou accolé**	Des logements, en grande partie accolés ou très proches afin de créer un secteur dense dont le bâti forme l'espace de la rue. Il s'agit d'une opération de logements permettant de densifier un espace de cœur d'ilot résiduel
Equipements	**Un espace qui pourra accueillir un espace partagé paysager**	
Accès Déplacements Stationnements	**L'accès des véhicules par plusieurs point, à minima 2** **Des liaisons douces permettront de rejoindre les chemins environnants.** **Des stationnements sont prévus et resteront discrets depuis les voies publiques.**	Eviter le plus possible les véhicules à l'intérieur des espaces bâtis, les laisser en périphérie. Les liaisons douces sont à privilégier dans le traitement des rapports entre les espaces.
Réseaux	**Raccordement aux réseaux publics d'eau potable et d'assainissement collectif** Prévoir une **gestion des eaux pluviales** compatible avec le zonage de gestion des eaux pluviales, à savoir : - Mettre en place des ouvrages favorisant l'infiltration en premier lieu ; - A défaut, mettre en place un ouvrage de stockage (dimensionnement pour une pluie de 30 ans et durée de 4h) ; - Rejet dans réseau uniquement sur dérogation ; - Etude de sol obligatoire pour les aménagements > 50 m². Le fossé existant sera préservé.	Envisager la mise en place de dispositifs de récupération des eaux pluviales. Les espaces enherbés et en pleine terre permettront de faciliter la gestion des eaux pluviales par infiltration.
Patrimoine Paysage Environnement Mise en valeur des continuités écologiques, protections des franges urbaines et rurales	**Le paysage végétal et environnemental** à compléter avec des plantations sur son flanc Nord-ouest, contribuant ainsi à la préservation et la mise en valeur des continuités écologiques et à la lutte contre le réchauffement climatique par les effets d'ombres et de rafraîchissement. Ce paysage participe d'une identité forte de ce quartier et de ces terrains situés en cœur d'ilot.	La situation du site permet de créer des espaces partagés (placette, bancs, jeux d'enfants, etc…), qui pourront faire l'objet d'un traitement paysager. Les espaces de stationnement devront être paysagers, avec revêtements perméables.

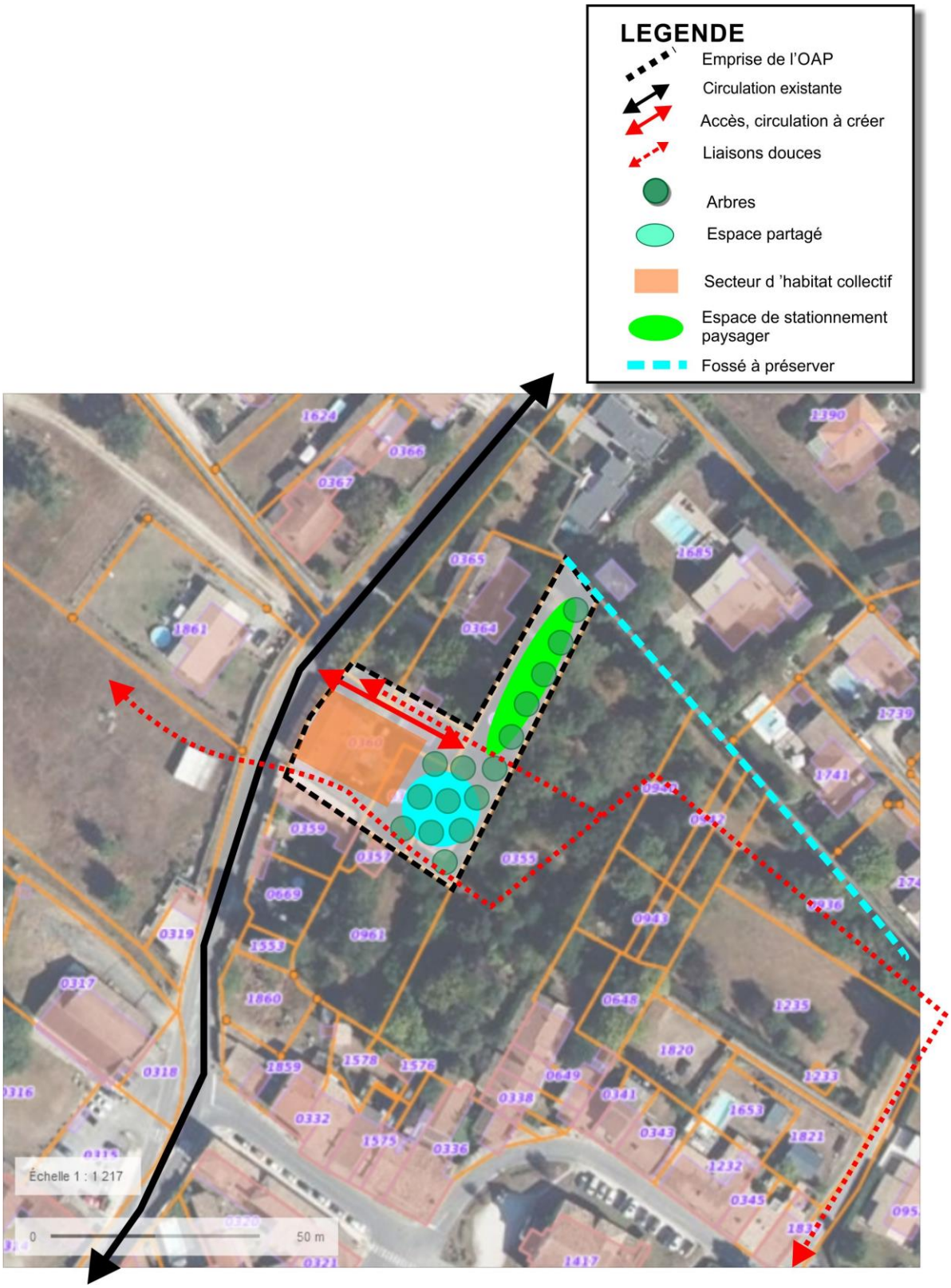
Envoyé en préfecture le 18/11/2025
Reçu en préfecture le 18/11/2025
Publié le
ID : 033-213304546-20251117-DCM_2025_11_01-DE

Envoyé en préfecture le 18/11/2025
Reçu en préfecture le 18/11/2025
Publié le
ID : 033-213304546-20251117-DCM_2025_11_01-DE

Surface : environ ***2 100m²***
Le programme comporte environ 15 logements en collectifs

L'opération doit porter sur l'ensemble de la zone

Le secteur se situe dans l'enveloppe urbaine définie par le SCOT



Les tracés, emprises, localisations sont donnés à titre indicatif et seront appréciés en fonction du projet présenté au regard des objectifs et principes généraux déclinés ci-après.

Envoyé en préfecture le 18/11/2025
Reçu en préfecture le 18/11/2025
Publié le
ID : 033-213304546-20251117-DCM_2025_11_01-DE

Contexte

Terrain situé dans le centre bourg disposant d'une maison à rez-de-chaussée qui n'est pas répertoriée comme devant être conservée.
La collectivité s'est positionnée sur le terrain situé derrière en inter face avec le centre bourg, la place de l'église et de la Mairie, pour y préserver un espace vert qui vient compléter les équipements comme l'école, la salle des fêtes, les espaces de loisirs du près de la Cure.
Le terrain objet de l'OAP est en lien et permet à la fois une traversée par une voie douce tout en procurant un potentiel important de création de logements sous forme de collectifs, correspondant au manque actuel du fait d'une production de logements qui exclusivement sur le modèle de la maison au milieu de la parcelle en propriété.



Route de Castres : vue depuis l'entrée dans le centre bourg (vers la droite), la salle des fêtes à gauche



La maison objet de son remplacement par un habitat partagé

La topographie montre un terrain en légère pente descendante vers l'Est



Coupe de terrain (source Geoportail)

Envoyé en préfecture le 18/11/2025
Reçu en préfecture le 18/11/2025
Publié le
ID : 033-213304546-20251117-DCM_2025_11_01-DE

Objectifs recherchés

La volonté de la collectivité est de permettre la création de logements sur des terrains situé dans le centre bourg via la démolition de la maison existante pour la création de logements.
Ce projet trouve du sens au travers de l'intention de la collectivité de conserver un espace boisé, situé en arrière-plan et reliant cette parcelle à la Place du Bourg (Mairie, Eglise, Ecole). Cet espace serait conservé et destiné à un espace arboré partagé par les habitants.
La préservation des espaces végétaux en cœur d'ilot comme participant d'une continuité écologique.
La place du bourg est bordée de constructions avec un étage et proches voire collées les unes aux autres.
Ce terrain relève de la même logique de densification en plein bourg.
Le maintien de ces formes architecturales et urbaines, ainsi que la volonté de mixité sociale et d'économie de l'espace implique la construction de logements partagés.
Les espaces de stationnements se veulent situés en arrière de terrain, ainsi qu'un espace partagé permettent de con server sur les rues des façades urbaines comme manquant le centre bourg.

Principes retenus

- Privilégier l'aspect traversant de la parcelle en lien avec les espaces verts conservés de cœur d'ilot. Des liens internes avec des voies douces qui pourront se prolonger au-delà du site vers les commerces et le centre bourg
- La construction sera sous forme de bâti à échelle du bourg, ce qui permet d'optimiser son emprise sur le terrain.
- Les espaces de stationnements devront être paysagers
- Un espace pour les habitants de ce projet sera prévu, par exemple sous forme de jardin partagé

Principes généraux de l'aménagement :

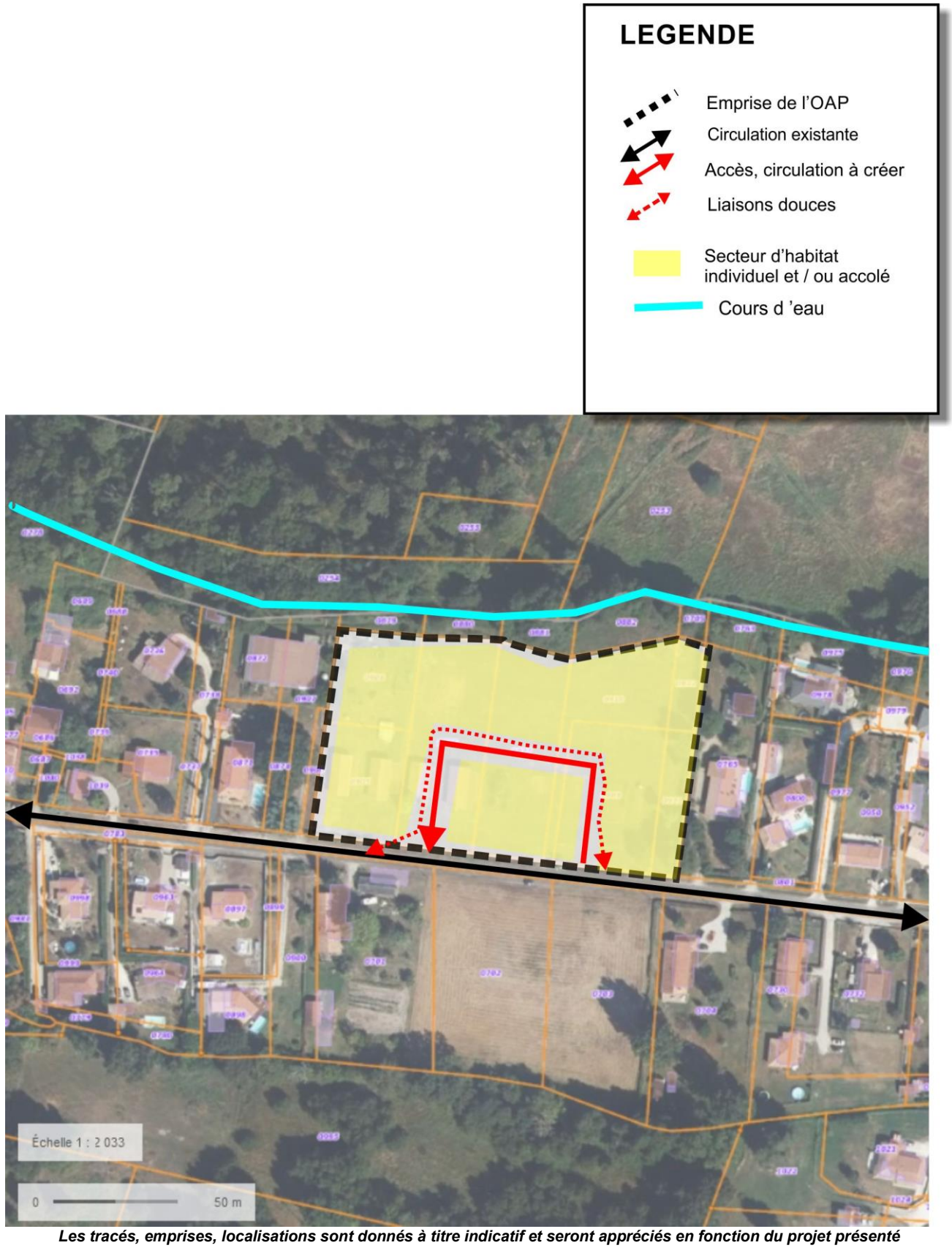
	Principes stricts	***Principes de compatibilité***
Habitat	**Environ1 logements sous forme d'habitat collectif.** **Il s'agit d'une opération de logements permettant de retrouver des gabarits, dans l'esprit des volumétries du bourg avec des espaces partagés importants**	Des logements locatifs pourraient faire partie de l'opération
Equipements	**Un espace central dans lequel l'environnement existant est particulièrement préservé.**	
Accès ***Déplacements*** ***Stationnements***	**L'accès des véhicules se fera depuis la départementale en limitant son emprise pour conserver des espaces pour les piétons.** **Des liaisons douces permettront de rejoindre bourg via l'espace arboré au Sud et les services et commerces du côté de la départementale au Nord**	Les liaisons douces sont à privilégier dans le traitement des rapports entre les espaces. Les stationnements et l'espace partagés pourront être inversés par rapport au croquis proposé, l'important étant de conserver ces usages et une emprise de voirie la plus économe possible.
Réseaux	**Raccordement aux réseaux publics d'eau potable et d'assainissement collectif, une fois ces équipements confortés** Prévoir une gestion des eaux pluviales compatible avec le zonage de gestion des eaux pluviales, à savoir : - Mettre en place des ouvrages favorisant l'infiltration en premier lieu ; - A défaut, mettre en place un ouvrage de stockage (dimensionnement pour une pluie de 30 ans et durée de 4h) ; - Rejet dans réseau uniquement sur dérogation ; - Etude de sol obligatoire pour les aménagements > 50 m². Le fossé existant sera préservé.	Envisager la mise en place de dispositifs de récupération des eaux pluviales. Les espaces enherbés et en pleine terre permettront de faciliter la gestion des eaux pluviales par infiltration.
Patrimoine ***Paysage*** ***Environnement*** ***Mise en valeur des continuités écologiques, protections des franges urbaines et rurales***	**Le paysage végétal et environnemental** existant au Sud du terrain est maintenu et devra être complété sur le site objet de l'OAP en particulier sur les franges, au niveau des stationnements et l'espace partagé, contribuant ainsi à la préservation et la mise en valeur des continuités écologiques et à la lutte contre le réchauffement climatique par les effets d'ombres et de rafraîchissement. Ce paysage participe d'une identité forte de ce quartier	La situation du site permet de créer des espaces partagés (placette, bancs, jeux d'enfants, etc…), qui pourront faire l'objet d'un traitement paysager. L'espace de stationnement devra être paysager, avec revêtements perméables.

Envoyé en préfecture le 18/11/2025
Reçu en préfecture le 18/11/2025
Publié le
ID : 033-213304546-20251117-DCM_2025_11_01-DE

Envoyé en préfecture le 18/11/2025
Reçu en préfecture le 18/11/2025
Publié le
ID : 033-213304546-20251117-DCM_2025_11_01-DE

Surface : environ *13 000² soit environ 1ha30*
Le programme comporte environ 12 logements

L'opération doit être réalisée sur l'ensemble de la zone.



Les tracés, emprises, localisations sont donnés à titre indicatif et seront appréciés en fonction du projet présenté au regard des objectifs et principes généraux déclinés ci-après.

Envoyé en préfecture le 18/11/2025
Reçu en préfecture le 18/11/2025
Publié le
ID : 033-213304546-20251117-DCM_2025_11_01-DE

Contexte

Le terrain est situé dans un quartier pavillonnaire. Eloigné du bourg, mais qui est constitué de nombreuses maisons d'habitations réalisées au fil du temps.

La collectivité a investi sur le réseau d'assainissement collectif afin de traiter de questions en lien avec les problématiques environnementales, en particulier.

Il ne s'agit pas de développer outre mesures ce secteur de la commune, mais de créer un lien entre des espaces bâtis existants.
La partie Sud de l'autre côté de la voie a été identifiée comme importante au plan environnemental. Les perspectives y sont importantes vers le grand paysage.

La collectivité s'est intéressée à cette partie de la voie dont le terrain présente l'intérêt de permettre de conforter le quartier ; qui constitue un secteur identitaire de la commune important.

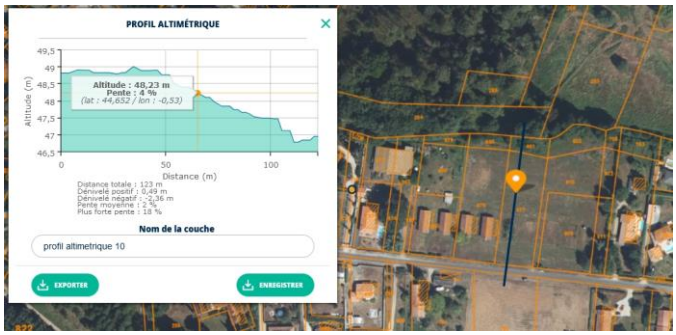


Vue sur le terrain depuis la voirie publique



Vision opposée depuis la voirie publique

La topographie montre un terrain légèrement en pente vers la route située au Sud (environ 4%).
La pente vers le Nord s'intensifie en partie arrière.



Coupe de terrain Nord-Sud (source Geoportail)

Envoyé en préfecture le 18/11/2025
Reçu en préfecture le 18/11/2025
Publié le
ID : 033-213304546-20251117-DCM_2025_11_01-DE

Objectifs recherchés

Ce quartier a connu un développement important de maisons individuelles ainsi que de d[illegible]
Le raccordement récent au réseau d'assainissement collectif permet d'envisager sa densification, sur un secteur qui est situé en plein centre de ce quartier.
La réflexion a porté sur la construction de logements dans l'esprit de ce quartier avec une plus forte.
La réalisation de la voirie interne doit éviter les effets d'impasse.

Des liaisons douces sont ici créées par un réseau qui traverse le site.

Principes retenus

- Un accès sans impasse avec possible sens unique pour éviter des voies surdimensionnées
- Créer de la voir douce
- Optimiser le terrain avec des volumes en R+1

Principes généraux de l'aménagement :

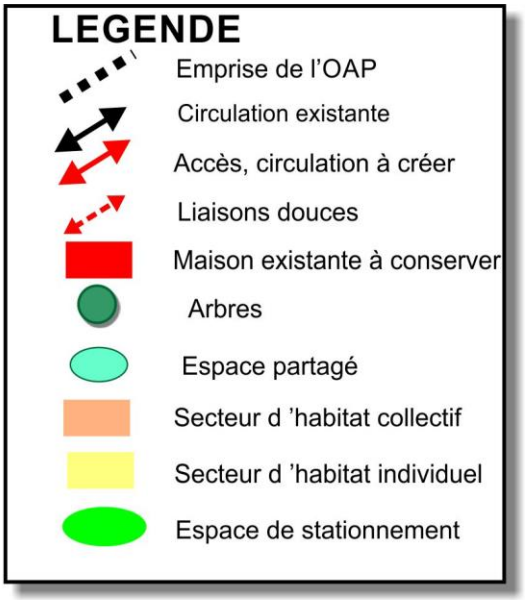
	Principes stricts	***Principes de compatibilité***
Habitat	**Environ 12 logements.**	Des logements en, grande partie accolés ou très proches afin de créer un secteur dense dont le bâti forme l'espace de la rue. Il s'agit d'une opération de logements permettant de densifier un espace de cœur d'ilot résiduel
Accès ***Déplacements*** ***Stationnements***	**L'accès des véhicules par un seul point** **Des liaisons douces permettront de rejoindre les chemins environnants.**	Optimiser les espaces en réduisant les accès des véhicules. Les liaisons douces sont à privilégier dans le traitement des rapports entre les espaces.
Réseaux	**Raccordement aux réseaux publics d'eau potable et d'assainissement collectif.** Prévoir une **gestion des eaux pluviales** compatible avec le zonage de gestion des eaux pluviales, à savoir : - Mettre en place des ouvrages favorisant l'infiltration en premier lieu ; - A défaut, mettre en place un ouvrage de stockage (dimensionnement pour une pluie de 30 ans et durée de 4h).	Envisager la mise en place de dispositifs de récupération des eaux pluviales. Les espaces enherbés et en pleine terre permettront de faciliter la gestion des eaux pluviales par infiltration.
Patrimoine ***Paysage*** ***Environnement*** ***Mise en valeur des continuités écologiques, protections des franges urbaines et rurales***	**Un recul des constructions** depuis les berges du cours d'eau, au nord, est imposé. 10 mètres minimum.	La situation du site permet de créer des espaces partagés (placette, bancs, jeux d'enfants, etc…), qui pourront faire l'objet d'un traitement paysager. Les espaces de stationnement devront être paysagers, avec revêtements perméables.

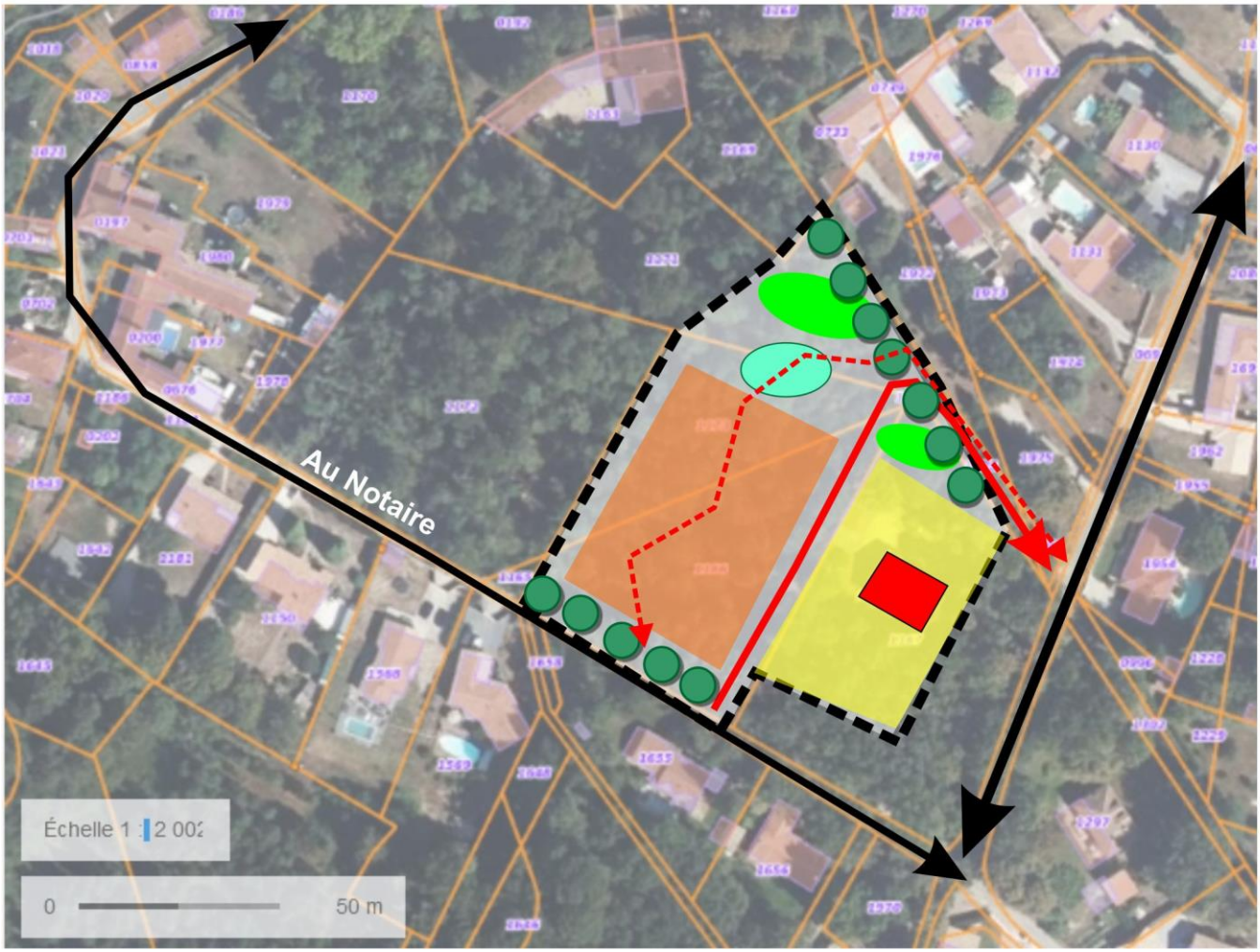
Envoyé en préfecture le 18/11/2025
Reçu en préfecture le 18/11/2025
Publié le
ID : 033-213304546-20251117-DCM_2025_11_01-DE

Envoyé en préfecture le 18/11/2025
Reçu en préfecture le 18/11/2025
Publié le
ID : 033-213304546-20251117-DCM_2025_11_01-DE

Surface : environ 9 200m²
Le programme comporte environ 20 logements (dont 2/3 en collectifs)

L'opération doit être réalisée sur l'ensemble de la zone.
En termes de réalisation priorité est donnée aux logements collectifs.
Les logements individuels ne pourront se réaliser qu'après.





Les tracés, emprises, localisations sont donnés à titre indicatif et seront appréciés en fonction du projet présenté au regard des objectifs et principes généraux déclinés ci-après.

Envoyé en préfecture le 18/11/2025
Reçu en préfecture le 18/11/2025
Publié le
ID : 033-213304546-20251117-DCM_2025_11_01-DE

Contexte

Le terrain est situé en enclave dans un quartier à la fois historique et pavillonnaire et dans un massif arboré, à moins de 300 mètres de la place du bourg comprenant la Mairie, l'Eglise, l'école.
Des maisons individuelles sont installées le long des voies, ainsi que des édifices patrimoniaux importants qui donnent au quartier un caractère unique, notamment par la très grande entité boisée existante.

La collectivité a investi sur le réseau d'assainissement collectif sur ce secteur de la commune.
Pour autant, il ne s'agit pas de développer outre mesures ce secteur, mais de créer des espaces bâtis intégrés à l'environnement existant en préservant au maximum le végétal.

Le caractère du lieu est propice à la réalisation de volumes bâtis qui soient d'une certaine envergure, propice à un habitat partagé, et donne lieu à éviter le petit pavillonnaire.



Vue sur le terrain à droite depuis la rue Au Notaire



Accès par le chemin sur la route menant au cimetière et au bourg

La topographie montre un terrain très peu pentu.



Coupe de terrain Nord Sud (Source Geoportail)



Coupe de terrain Ouest Est (Source Geoportail)

Envoyé en préfecture le 18/11/2025
Reçu en préfecture le 18/11/2025
Publié le
ID : 033-213304546-20251117-DCM_2025_11_01-DE

Objectifs recherchés

Ce quartier est très proche du centre bourg et malgré tout reste très boisé.
Il jouxte un habitat de maisons individuelles de dimensions importantes et un habitat patrimonial fait de grands volumes.
Le raccordement récent au réseau d'assainissement collectif permet d'envisager sa densification, sur un secteur qui est situé en plein centre de ce quartier.
La réflexion a porté sur la construction de bâtiments partagés restant dans l'esprit de ce quartier, permettant le maintien de nombreux arbres, et une distance entre ces bâtis, sous forme de plusieurs petits collectifs en R+1.
La réalisation de la voirie interne doit éviter les effets d'impasse et permettre par un sens unique de conserver des gabarits de voies dans l'esprit du lieu. Un stationnement paysager permettra de limiter l'impact du stationnement dans le cœur d'ilot.

Des plantations permettront de conserver un linéaire boisé le long de la rue Au Notaire.
Des liaisons douces sont ici créées par un réseau qui traverse le site.

Principes retenus

- Un accès en sens unique pour éviter des voies surdimensionnées
- Créer de la voie douce
- Optimiser le terrain avec des volumes en R+1
- Un espace partagé pourra prendre place sur une partie du terrain
- Des plantations maintiendront le linéaire boisé de la rue Au Notaire ainsi que de l'allée d'accès au Nord
- La maison sera conservée et une partie du terrain pourra accueillir des logements individuels

Principes généraux de l'aménagement :

	Principes stricts	***Principes de compatibilité***
Habitat	**Environ 20 logements, dont les 2/3 en collectifs** **Il s'agit d'une opération de logements permettant de densifier un espace de cœur d'ilot.**	Possibilité de réaliser plusieurs bâtiments par exemple 3 grandes maisons de 4 appartements
Equipements	**Un espace qui pourra accueillir un espace partagé**	
Accès ***Déplacements*** ***Stationnements***	**L'accès des véhicules par un seul point en sens unique** **Des liaisons douces permettront de rejoindre les chemins environnants.** **Des stationnements sont prévus et seront paysagers depuis les voies publiques.**	Optimiser les espaces en réduisant les accès des véhicules. Le sens unique sera à retenir suivant analyse plus fine (Nord vers Sud ou Sud vers Nord) Les liaisons douces sont à privilégier dans le traitement des rapports entre les espaces.
Réseaux	**Raccordement aux réseaux publics d'eau potable et d'assainissement collectif** Prévoir une **gestion des eaux pluviales** compatible avec le zonage de gestion des eaux pluviales, à savoir : - Mettre en place des ouvrages favorisant l'infiltration en premier lieu ; - A défaut, mettre en place un ouvrage de stockage (dimensionnement pour une pluie de 30 ans et durée de 4h) ; - Rejet dans réseau uniquement sur dérogation ; - Etude de sol obligatoire pour les aménagements > 50 m². - Envisager la mise en place de dispositifs de récupération des eaux pluviales.	Les espaces enherbés et en pleine terre permettront de faciliter la gestion des eaux pluviales par infiltration.
Patrimoine ***Paysage*** ***Environnement*** ***Mise en valeur des continuités écologiques, protections des franges urbaines et rurales***	**Le paysage végétal et environnemental** est maintenu aux abords et à créer le long de la rue Au Notaire et de l'allée au Nord, pour intégrer au mieux cette opération, maintenir la qualité paysagère de la voie existante et contribuer également à la lutte contre le réchauffement climatique par les effets d'ombres et de rafraîchissement. Ce paysage participe d'une identité forte de ce quartier très proche du centre bourg.	La situation du site permet de créer des espaces partagés (placette, bancs, jeux d'enfants, etc…), qui pourront faire l'objet d'un traitement paysager. Les espaces de stationnement devront être paysagers, avec revêtements perméables.

Envoyé en préfecture le 18/11/2025
Reçu en préfecture le 18/11/2025
Publié le
ID : 033-213304546-20251117-DCM_2025_11_01-DE

Envoyé en préfecture le 18/11/2025
Reçu en préfecture le 18/11/2025
Publié le
ID : 033-213304546-20251117-DCM_2025_11_01-DE

Secteur	*Zone*	*Superficie m² en zone U ou AU*	*Nombre de logements Environ (+/-20%)*	*individuel*	*collectif*
A	**STADE**	**16 500**	25	9	16
B	**DOMEC GLEYS**	**7 200**	12	12	
C	**BOURG**	**10 580**	15	7	8
D	**ROUTE DE CASTRES**	**2 100**	15		15
E	**PEYRON**	**13 000**	12	12	
F	**AU NOTAIRE**	**9 200**	20	6	14
TOTAL		***58 580***	***99***	***46***	***53***

Densité : 17 logts/ha en moyenne

La programmation du secteur E Peyron est indépendante des autres secteurs compte tenu de la situation hors centre bourg

La programmation des autres secteurs suivra les préconisations suivantes :

- ***Priorité pour les secteurs C Bourg, D Route de Castre et F Au Notaire,*** situés dans le périmètre aggloméré existant le plus proche du centre bourg en lien avec les équipements existants, la Mairie, l'Eglise, l'école, les aires de jeux et de loisirs
- ***L'opération pour le secteur A Stade***, viendra compléter sur le moyen/ long terme l'offre en logements une fois les équipements de réseaux (assainissement, électricité) en particulier ceux permettant d'y accueillir la population réalisés ou programmés. L'opération A porte sur un terrain de maitrise communale. Il pourrait être programmer avant pour pallier à l'absence de réalisations d'OAP par les particuliers
- L'opération ***B Domec Gleys*** située en second rang et plus éloignée du centre bourg pourrait attendre et ne se réaliser que sur le long terme

Plusieurs situations peuvent se présenter.
Si une opération venait à prendre du retard ou se décaler dans le temps, les priorités pourraient être revues.
Le principe à respecter étant de ne pas engager les opérations de façon concomitantes afin de lisser dans le temps l'apport de population sur la commune.
De la même façon, si la création de logements venait à produire une quantité de logements supérieure aux attentes (en moyenne sur les trois premières années de la mise en œuvre du PLU), les opérations de logements prévues dans les OAP pourraient être décalées dans le temps, afin de permettre un accueil de population dans les meilleures conditions en particulier au plan de la capacité prévisionnelle des équipements, notamment ceux liés à la petite enfance