



PLAN LOCAL D'URBANISME

Révision générale du Plan Local d'Urbanisme

Arrêtée le :

31 mars 2025

Approuvée le :



VISA

Date : 31 mars 2025

Le Maire.



Le Maire
Patrice NORKOWSKI.
Patrice NORKOWSKI

Modifications - Révisions allégées - Mises à jour

OAP

Orientations d'Aménagement et de Programmation

3.2

Conformément au code de l'urbanisme, le Plan Local d'Urbanisme peut prévoir des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation comprennent, en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

En ce qui concerne l'aménagement, les orientations peuvent 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.

Les OAP doivent comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;

Elles peuvent également :

- Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;
- Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.

Couvrant un ou plusieurs quartiers ou secteurs du territoire, les Orientations d'Aménagement et de Programmation édictées, se conjuguent généralement avec les règles issues du règlement sur ces mêmes quartiers ou secteurs.

OAP et règlement peuvent ainsi être utilisés de manière complémentaire ou alternative pour définir un même projet ou opération sur un quartier ou un secteur donné.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation sont opposables aux autorisations d'occupation du sol ou aux opérations d'aménagement dans un rapport de compatibilité.

La collectivité a souhaité utiliser cet outil pour encadrer les projets qui pourraient émerger sur les secteurs de développement potentiels définis par le Plan Local d'Urbanisme.

Ainsi, des Orientations d'Aménagement et de Programmation ont été établies pour 3 secteurs. Il s'agit :

- 01 - Secteur 1AU - Les Homps
- 02 - Secteur 1AU - La Tour
- 03 - Secteur 1AU - La Pignès
- 04 - Secteur 1AU - Puech-Fau
- 05 - Secteur Ue - Entrée de bourg côté nord

Sont développées dans ces Orientations d'Aménagement et de Programmation : l'intégration, voire la préservation, des masses végétales (haies bocagères, boisements, etc.), la prise en compte des problématiques d'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement, la desserte par les réseaux, l'insertion, voire l'implantation du bâti, etc.

L'ensemble de ces thèmes est mis en oeuvre, en cohérence avec les objectifs affichés au travers du Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

Les OAP peuvent être de deux types :

Des OAP «sectorielles» : Les autorisations d'urbanisme devront à la fois être conformes au règlement écrit du PLU et compatibles avec les OAP définies dans le présent document.

Des OAP «de secteurs d'aménagement» : Les autorisations d'urbanisme devront être compatibles avec les OAP définies dans le présent document. Le règlement écrit ne comprenant pas de règles pour ces OAP, ce sont les OAP elles-même qui ont une valeur réglementaire.

La collectivité a fait le choix de mettre en oeuvre des OAP sectorielles.

Secteurs concernés par des orientations d'aménagement et de programmation

- Périmètre d'OAP Aménagement
- Périmètre d'OAP Densité

- 01 - Secteur 1AU - Les Homps
- 02 - Secteur 1AU - La Tour
- 03 - Secteur 1AU - Le Pignès
- 04 - Secteur 1AU - Puech-Fau
- 05 - Secteur Ue - Entrée nord du bourg
- 06 - Secteur Ub - Puech-Fau
- 07 - Secteur Ub - Saint-Sernin-les-Mailhoc
- 08 - Secteur Ub - La Maurélié
- 09 - Secteur Ub - La Plaine
- 10 - Secteur Ub - Le Boual
- 11 - Secteur Ub - Milhars
- 12 - Secteur Ub - Puech-Bertrand

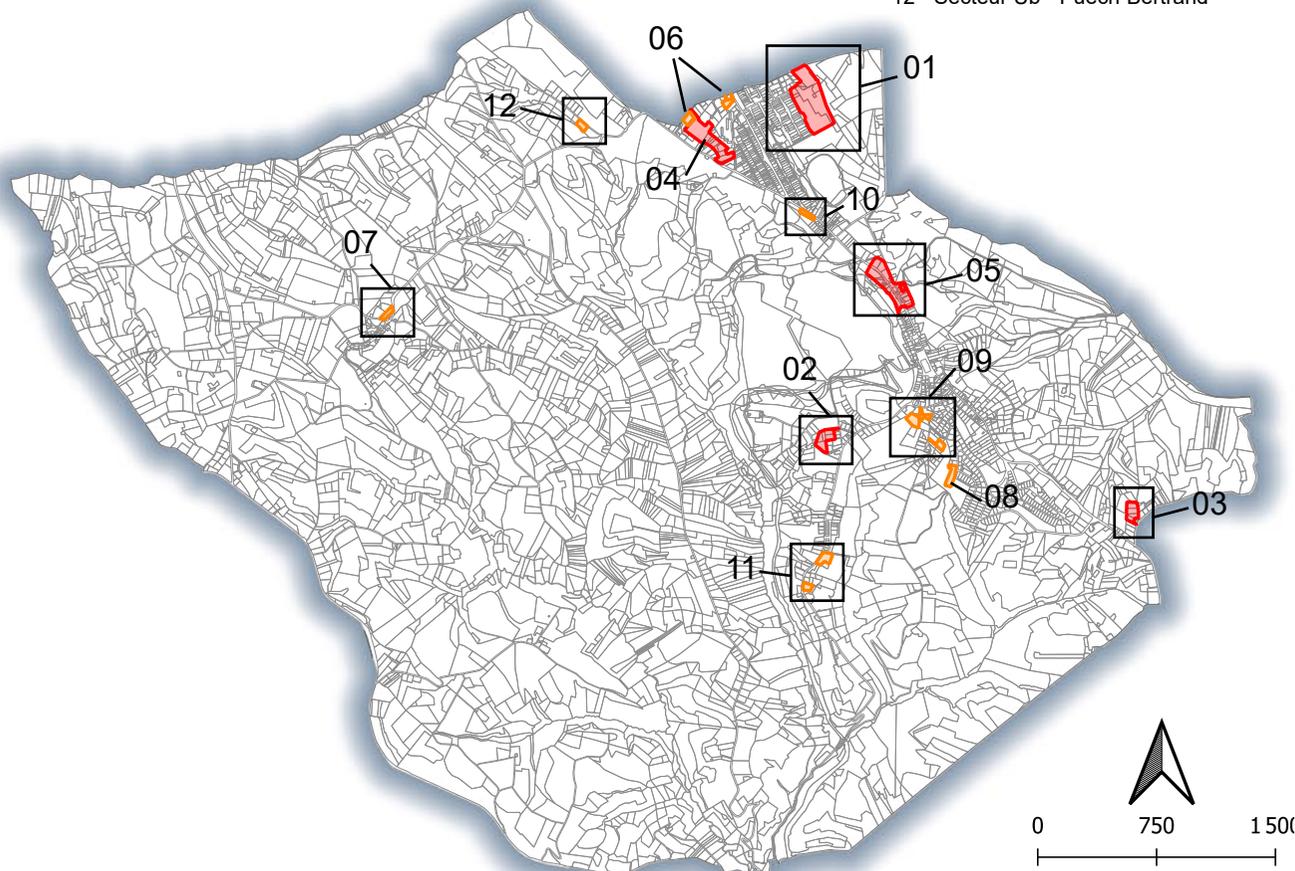


Schéma d'aménagement : Il résume les principes d'aménagement à respecter en termes de compatibilité

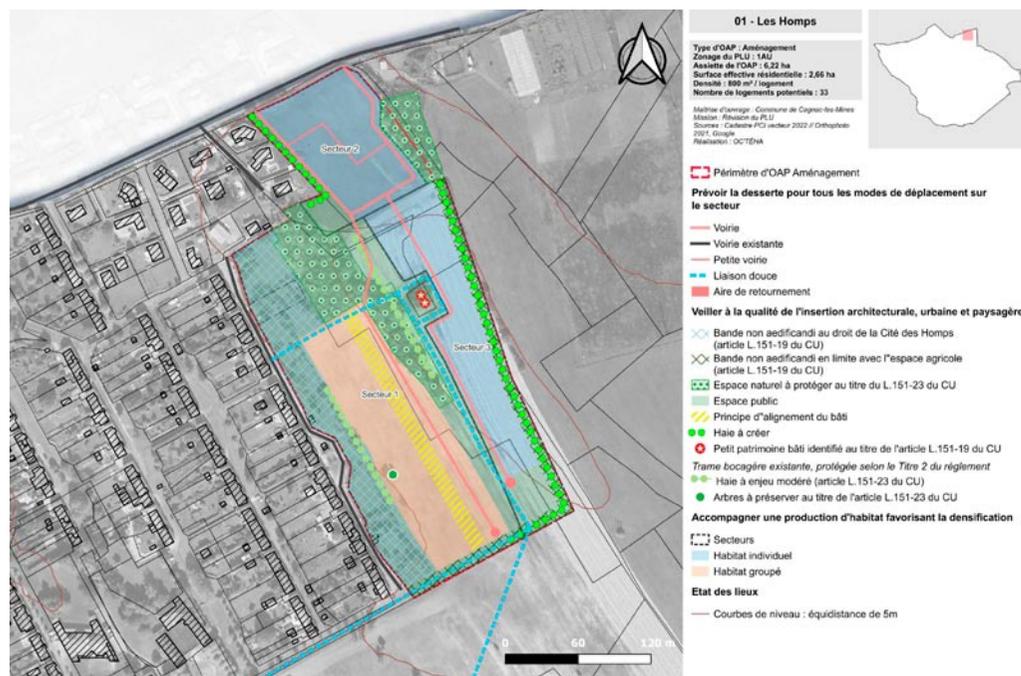
Informations sur l'OAP : Zonage, Nom, superficie...

Ce schéma est ensuite complété d'un volet rédactionnel, visant à la présentation du secteur et présentant des principes et dispositions quant à l'aménagement du secteur :

1- Présentation

2- Dispositions:

- Accompagner une production d'habitat favorisant la densification
- Veiller à la qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère et prendre en compte l'existant dans les opérations d'aménagement
- Prévoir la desserte pour tous modes de déplacement sur le secteur



Localisation de l'OAP

Principes d'aménagement s'appliquant à l'OAP

Qu'est-ce que la DENSITÉ NETTE?

Les dispositions de chaque OAP mentionne la notion de: **densité minimale nette, complété du nombre minimum de lots à produire.** Il s'agit du nombre **minimum** de lots à réaliser au droit de l'emprise foncière constructible nette, déduction faite, dans le cadre des opérations d'aménagement d'ensemble, des surfaces liés aux aménagements et équipements collectifs (ex: voie de desserte, espace de stationnement, noue d'infiltration des eaux pluviales, etc.)

Echéancier 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*».

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation qui suivent concernent les secteurs 1AU, Ue et Ub, pour lesquels les voies publiques et les réseaux d'électricité existants à la périphérie immédiate des zones concernées disposent d'une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de ces zones.

En effet, pour chacun de ces secteurs, la collectivité, accompagnée de personnes ressources compétentes, a vérifié la capacité des réseaux.

Un principe de « secteurs » a été mis en place sur certaines OAP. Ce dispositif permet d'organiser l'urbanisation d'un site en appliquant des spécificités propres à chaque secteur ou tranche.

Qualité de l'insertion urbaine et paysagère

Les principes urbains

Les OAP devront permettre la production de formes urbaines cohérentes avec les objectifs du PADD du PLU, notamment en matière de modération de la consommation de l'espace, tout en veillant à l'harmonie avec le bâti existant.

De manière générale, une attention particulière devra être portée à l'insertion paysagère des nouvelles constructions afin d'assurer leur intégration dans les tissus avoisinants. Les volumes et les tonalités devront être en adéquation avec l'ambiance existante.

Il est recommandé de se référer aux annexes du règlement :

- **Annexe informative n°2** : Implanter une maison sur un terrain
- **Annexe informative n°3** : Recommandations pour l'intégration paysagère et la qualité architecturale des bâtiments photovoltaïques

Enfin, une attention particulière devra être portée à l'intégration des dispositifs visant à réduire la consommation d'énergie dans les logements.

Les principes paysagers et écologiques

La végétation constitue un marqueur fort du paysage et contribue directement à l'identité du site. Sur les secteurs concernés, la présence de haies bocagères, d'arbres remarquables et d'ensembles boisés renforce cette identité. La préservation de cette trame paysagère existante est donc recommandée pour plusieurs raisons :

- **Son rôle biologique et écologique** : en tant que corridor écologique, elle favorise les échanges entre espèces, offrant des zones de refuge, d'alimentation, de reproduction et de nidification pour la faune et la flore.
- **Son rôle environnemental** : elle participe à la lutte contre l'érosion des sols, facilite l'infiltration des eaux de ruissellement, protège contre le vent et peut fournir du bois de chauffage.
- **Son rôle paysager** : en tant qu'élément caractéristique du territoire, elle contribue à l'intégration harmonieuse des constructions dans le site.

Ces éléments seront préservés conformément à l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, selon les prescriptions définies au titre 2 du règlement du PLU.

Les **haies** des parcelles prospectées ont toutes été classées selon la typologie suivante :

- Les haies à enjeu fort correspondent à des haies larges et massives associant fréquemment les 3 strates (strate herbacée, arbustive et arborée) aux essences variées et/ou riches en arbres patrimoniaux, morts ou sénescents. Il peut également s'agir de haies moins spectaculaires, mais dont la largeur (favorable à la faune) ou la position (perpendiculaire à la pente, en position de ripisylve) suffit à leur conférer un grand intérêt.
- Sont à enjeu modéré les haies plurispécifiques, denses, assez larges et composées uniquement des 2 strates basses (strate arbustive et herbacée). Ces haies présentent un intérêt écologique plus faible que les haies de type 1 cependant elles peuvent également jouer le rôle de corridor écologique et servir de refuge à la biodiversité.
- Les haies à enjeu faible sont généralement des haies ne présentant pas de caractère remarquable. Généralement taillées sur 3 côtés, elles sont d'une largeur et hauteur faible. Certaines sont constituées d'un mélange d'essences locales, d'autres d'un mélange d'essences allochtones (haies ornementales). Parmi ces haies, celles présentant le plus faible intérêt sont les haies monospécifiques ornementales.

Les murets en pierres sèches, en plus de présenter un intérêt patrimonial en tant qu'éléments marquants du paysage, ont également un rôle fonctionnel en termes de conservation de la faune. Ce sont des habitats privilégiés pour les reptiles, certains amphibiens, voire des mammifères tels que le Hérisson, qui peuvent se cacher entre les pierres. Ce sont également des lieux de nidification pour certains oiseaux (Rouge queue noir, Troglyte mignon,...). Enfin, ils peuvent renfermer une entomofaune riche. Les empilements de pierres non cimentées offrent de nombreuses anfractuosités et cachettes de diverses tailles, orientations et compositions, qui sont autant de micro-habitats favorables à une « petite faune » diversifiée. Bien souvent, cette petite faune va par la suite servir de « base trophique » à l'écosystème, par exemple en apportant une ressource alimentaire non négligeable qui va attirer de nouvelles espèces de prédateurs (entomophages notamment) et renforcer l'écosystème dans sa globalité.

Ces murets peuvent parfois être surmontés de haies, ce qui accroît d'autant plus l'intérêt d'un tel élément : un muret de pierre sèche accompagné d'une haie peut ainsi fournir à la fois le gîte et le couvert pour un bon nombre d'espèces d'oiseaux, de reptiles ou d'amphibiens. Enfin, de par leur linéarité intrinsèque, ces éléments du paysage servent également

de corridors de déplacement (avec abris) pour les espèces de « petite faune » (reptiles, insectes, amphibiens notamment).

Ces murets, comme tous les éléments fixes du paysage, doivent donc être pris en compte, autant que possible protégés et gardés en état lors des aménagements.

De la même manière que les haies, **les arbres remarquables** – qu'ils soient champêtres, solitaires ou au sein d'une haie ou d'une forêt - représentent eux aussi un enjeu pour la conservation de la faune, en particulier des arbres présentant des cavités, favorables aux chiroptères, aux insectes saproxylophages ou aux oiseaux nicheurs (nombreuses espèces protégées). Il s'agit souvent de vieux arbres, à fort gabarit, marqués par le temps.

Afin de limiter les impacts du projet sur les marqueurs du paysage que sont les haies, les arbres remarquables, les ensembles boisés et les murets également nombreux sur le territoire, il conviendra de respecter la séquence de réflexion suivante :

1. **Eviter** les impacts sur toute haie, arbre ou muret.
2. **Réduire** les impacts sur ces éléments de paysage en limitant le linéaire détruit ou arasé. Si l'on réduit les impacts, des mesures de compensation devront nécessairement être mises en oeuvre.
3. **Compenser** l'élément détruit par :
 - Pour les haies à enjeu fort, la plantation d'un linéaire de haies au moins égal à 1,5 fois la longueur du linéaire arasé.
 - La recréation d'un linéaire équivalent pour les murets et les haies à enjeu faible ou modéré.
 - pour les arbres remarquables, la plantation de deux arbres.
 - pour les ensembles boisés, la plantation d'une emprise boisée équivalente.

Les nouvelles haies devront impérativement être composées de multiples essences locales et adaptées au contexte pédo-climatique du territoire. Pour mémoire, l'annexe 4 du règlement apporte quelques précisions en matière de préconisation pour les nouvelles plantations.

La prise en compte de l'environnement passera également par **des principes d'aménagement intégrant la gestion des eaux pluviales et favorisant au maximum leur infiltration**.

Il s'agit de réduire le ruissellement en ayant recours à des techniques visant à se rapprocher le plus possible du cycle naturel de l'eau, en utilisant des matériaux poreux et non étanches, facilitant ainsi l'infiltration diffuse des eaux pluviales. Dans le cas où l'infiltration serait impossible, d'autres techniques sont envisageables comme le stockage avant rejet à débit limité vers un ruisseau ou, à défaut, vers le réseau d'assainissement collectif.

Les dispositions à mettre en place sont généralement simples : fossé, noue, tranchée de rétention... Parfois plus complexes : stockages sur toiture ou dans des bassins de rétention...

Vers un réseau de circulation continu et hiérarchisé

De manière générale, le principe de réseau de voiries projeté prolonge et renforce le maillage existant. Une hiérarchie de voies a été recherchée pour assurer une meilleure lisibilité de l'espace public et favoriser la mixité des usages (voie de transit, voie de desserte, voie piétonne). Cette organisation concourt directement au maintien et à la création d'une perméabilité pour les piétons et les automobilistes en direction des principaux équipements et services de la commune, entre les quartiers et en direction des espaces naturels.

De ce fait, les voies de desserte en cul-de-sac seront à éviter.

Les tracés décrits ci-après restent néanmoins des schémas de principe (à l'exception de ceux également traduits par des emplacements réservés dans les documents graphiques), ils ne figent en rien l'implantation des voiries ou aménagements mentionnés; **leur localisation définitive devant être affinée suite aux conclusions d'études précises** (ex: levés topographiques, etc.).

Les futurs aménagements devront assurer l'accessibilité des Personnes à Mobilité Réduite (PMR).

En outre, ces voiries seront adaptées aux véhicules de collecte des déchets ou de secours de façon à éviter leur manoeuvre.

Les aménagements et équipements à prévoir, au sein des secteurs faisant l'objet d'OAP.

Eclairage public (ou collectif)

Si l'aménagement d'un secteur prévoit la création d'une voirie d'accès, un système d'éclairage public peut être prévu. S'il est prévu, il sera interconnecté ou interconnectable au réseau existant. En outre, il sera à faible consommation, son aspect sera en cohérence avec le mobilier urbain communal.

Stationnement public et / ou collectif

En complément du stationnement prescrit au titre 3 du règlement du PLU, pour les secteurs faisant l'objet d'opération d'aménagement d'ensemble, des stationnements collectifs pourront être prévus en concordance avec les besoins de l'opération.

Espace public / collectif

Chaque secteur peut prévoir l'aménagement d'un (ou plusieurs) espace(s) public(s) / collectif(s), de type : aire de jeux, espace de rencontre.

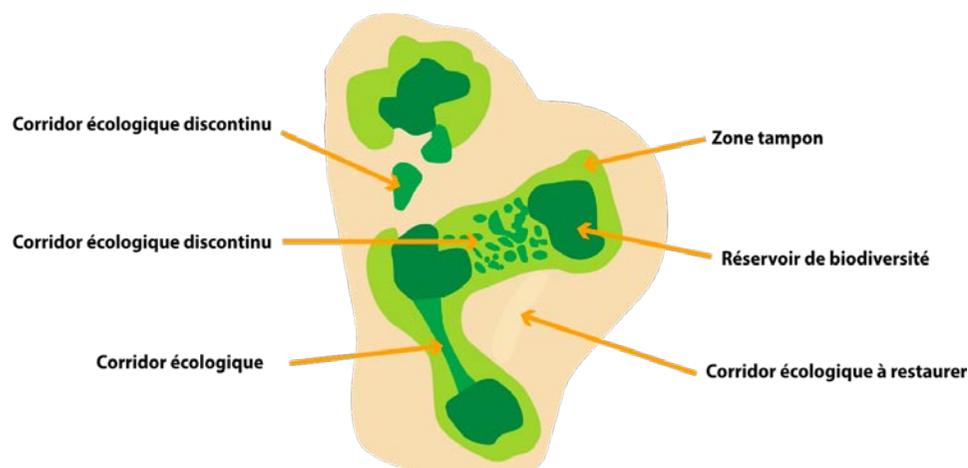
Le programme et la dimension de cet (ces) espace(s) sera adapté au besoin du secteur et tiendra compte des aménagements existants sur les espaces voisins. L'aménagement de cet (ces) espace(s) devra être prévu de façon à limiter l'imperméabilisation des sols.

OAP thématique relative à la préservation des continuités écologiques

L'OAP thématique sur les continuités écologiques vient compléter les dispositions du règlement écrit et graphique par des orientations complémentaires et vise à renforcer la place de la trame verte et bleue dans le PLU. Elle s'applique à l'ensemble du territoire.

Objectif de l'OAP thématique : Sanctuariser les réservoirs de biodiversité, développer des zones tampons, préserver les espaces naturels relais, favoriser la conservation, la restauration et la création de corridors écologiques.

Continuité écologique : Notion introduite en 2000 par la directive cadre sur l'eau, la continuité écologique d'un cours d'eau est définie comme la libre circulation des organismes vivants et leur accès aux zones indispensables à leur reproduction, leur croissance, leur alimentation ou leur abri, le bon déroulement du transport naturel des sédiments ainsi que le bon fonctionnement des réservoirs biologiques (connexions, notamment latérales, et conditions hydrologiques favorables).



- **Réservoirs de biodiversité :** Secteurs où la biodiversité y est la plus riche/la mieux représentée ; les espèces peuvent y effectuer tout ou partie de leur cycle de vie (reproduction, alimentation, abri...). Ex : Réserves naturelles, cours d'eau classé, etc.
- **Corridors écologiques :** Connexions entre les réservoirs de biodiversité, offrant aux espèces des conditions favorables à leurs déplacements. Ex : cours d'eau, linéaire de haie, etc.
- **Zones tampon :** Certains territoires choisissent d'intégrer des espaces agricoles à leur TVB en tant que «zone-tempons», «zones d'extension» ou «zone de transition» entre les réservoirs de biodiversité et les zones les plus anthropisées. (Pour autant, les territoires agricoles ont leur fonctionnement propre, leur biodiversité et sont autant d'espaces à protéger de l'urbanisation que les massifs ou autres espaces naturels. A ce titre, ils doivent pouvoir être considérés comme réservoirs et/ou corridors écologiques).
- **Continuités écologiques :** Il s'agit de l'ensemble des habitats naturels formés par les réservoirs de biodiversité, les corridors écologiques et les zones tampon.
- **TVB :** Réseau des continuités écologiques terrestres (Trame Verte) et aquatiques (Trame Bleue)

Garantir la préservation de l'armature écologique

La Trame Verte et Bleue du territoire représente l'armature naturelle de la commune. Elle est constituée des espaces naturels et agricoles, des espaces de nature dans les villages, du patrimoine végétal, des cours d'eau, des zones humides et des champs d'expansion des crues.

La qualité qui détermine leur rôle de corridor est leur capacité à être traversés par les espèces animales afin de relier deux réservoirs, avec un effort de déplacement minimal et une chance de survie maximale. On parle de perméabilité des espaces, ou au contraire, de résistance, pour décrire la facilité avec laquelle ils sont parcourus.

Dans le cadre du PLU, il s'agit :

- D'introduire dans les OAP d'aménagement des principes de valorisation des continuités écologiques.
- D'identifier ces différents types d'espaces et de les protéger de toute modification susceptible de mettre en péril la biodiversité qu'ils accueillent. Ces trames (zones humides, ripisylves, etc.) sont préservées par le biais du zonage, notamment grâce à l'outil L.151-23 du Code de l'Urbanisme.
- De garantir la perméabilité des corridors

écologiques.

- De préserver les interfaces entre corridors et le passage d'un corridor à l'autre en identifiant et en constituant des « pas japonais », des « espaces-relais » et des « îlots refuges ». Cela est rendu possible par les coupures vertes définies dans le zonage du PLU (A/N).

En parallèle de ces mesures de protection et de valorisation, la politique d'urbanisme vise à recentrer le développement sur le bourg et les principaux hameaux, en privilégiant une urbanisation dans l'enveloppe urbaine afin de minimiser les effets de fragmentation des espaces naturels et agricoles. Par ailleurs, le classement de secteurs à urbaniser aux franges des zones urbaines contribue à recomposer un paysage urbain continu et relié, tout en fixant une limite tangible à l'urbanisation.

Favoriser la mise en place du principe de « trame noire »

Il convient de réduire, d'optimiser, ou tout du moins de réguler, l'éclairage artificiel nocturne public et privé et notamment celui des espaces extérieurs.

Pour cela, il est important de considérer :

- Le type d'éclairage et son efficacité énergétique : par exemple, l'utilisation de technologies, comme les lampes fluorescentes ou les LED (de préférences ambrées), permet désormais de fournir la même puissance d'énergie tout en réduisant la consommation d'énergie,
- * Il est conseillé d'éviter l'utilisation des lampes émettant des basses longueurs d'ondes (UV, violet, bleu et vert).
- L'orientation des éclairages vers le bas avec des détecteurs en position horizontale est favorisée,
- Son lieu d'implantation : éclairage raisonné et mutualisation de l'éclairage de certains espaces,
- Les périodes d'éclairage correspondant aux usages : par exemple, les dispositifs de détection de présence permettent à la fois de répondre aux besoins d'éclairage tout en réduisant la consommation d'énergie qui s'effectue sur un laps de temps plus court,
- Les lampes solaires sans détecteur sont déconseillées.

Le traitement des aménagements aux abords des continuités écologiques (corridors, cours d'eau, etc.)

Les fonctionnalités des réservoirs de biodiversité et des corridors écologiques sont parfois remises en cause dans les espaces urbanisés ou à proximité des infrastructures, entravant la circulation de certaines espèces.

Les nouveaux aménagements privilégieront la perméabilité pour les déplacements de la faune et la dispersion de la flore.

La présente OAP préconise de :

- Favoriser la biodiversité au cœur du bourg et/ou du village en implantant des nichoirs à insectes garantissant la pollinisation des fleurs et des végétaux sur les espaces publics (carrefours, espaces verts, etc.).
- Multiplier les abris naturels en laissant à la faune quelques fagots de branches, un tas de pierres ou un carré d'herbes hautes.
- Espacer les tontes en été et laisser autant que possible les feuilles mortes au sol, car elles contribueront à la formation d'humus.
- Privilégier les plantes mellifères (asters, souci, réséda, myosotis, ancolie, etc.) aux larges corolles, favorisant ainsi la pollinisation par les papillons.
- Proscrire l'usage de produits chimiques.

- Favoriser la végétation dans les reculs d'implantation et les espaces délaissés.
- Prendre en compte les fonctionnalités des corridors écologiques dans les projets d'aménagement (circulation et habitat des espèces, par exemple). Le bâti et les espaces ouverts seront conçus de manière à permettre l'écoulement gravitaire des eaux et à renforcer l'épaisseur des corridors, en assurant la perméabilité des îlots boisés existants.
- Utiliser l'aménagement des jardins publics ou privés (cœurs d'îlots, reculs végétalisés, etc.) comme supports du développement de la biodiversité, en favorisant les continuités et en luttant contre les coupures écologiques.

Végétal et espaces privés

Comme évoqué précédemment, la végétation, et plus particulièrement les haies, constitue un élément clé du paysage. Elles remplissent de nombreuses fonctions

- Amélioration de la qualité de l'eau et maintien des sols : les haies ralentissent les écoulements, réduisent le transfert de polluants vers l'eau et purifient l'eau de surface.
- Protection des élevages et des cultures face aux aléas climatiques (vent, pluie, soleil, etc.).
- Maintien de l'équilibre biologique et de la biodiversité : elles constituent un habitat essentiel pour de nombreuses espèces animales et végétales.
- Restauration de la qualité paysagère.

Les haies situées dans ou à proximité des espaces de développement du PLU sont préservées au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme.

Afin de limiter les impacts du projet sur les corridors que sont les haies (mais aussi les murets), il conviendra de respecter la séquence de réflexion suivante :

- 1. Eviter** les impacts sur toute haie ou muret.
- 2. Réduire** les impacts sur ces éléments de

paysage en limitant le linéaire détruit ou arasé. Si l'on réduit les impacts, des mesures de compensation devront nécessairement être mises en oeuvre.

3. Compenser le linéaire détruit par la reconstruction d'un linéaire de haie ou de muret. Pour les replantations, il conviendra d'utiliser des essences indigènes ou acclimatées, adaptées aux conditions pédo-climatiques actuelles et prenant en compte les perspectives d'évolutions climatiques - Cf. *Préconisation pour les nouvelles plantations, annexée au règlement écrit.*

Les replantations de haies bocagères seront prioritairement effectuées dans des espaces permettant :

- De restaurer ou d'améliorer les continuités écologiques (liaisons à recréer entre deux haies, entre deux boisements, au sein des corridors écologiques, etc.).
- D'améliorer la qualité paysagère (intégration paysagère des bâtiments, accompagnement le long des cheminements doux ou des voies).
- D'optimiser les fonctionnalités hydrologiques (le long des cours d'eau, en rupture de pente, etc.). Il est recommandé de ne pas planter d'espèces allergènes telles que le cyprès, le bouleau, le chêne, l'aulne et le frêne à

proximité des habitations.

Favoriser l'implantation de clôtures perméables à la petite faune

Certaines clôtures peuvent constituer des obstacles pour le déplacement de la petite faune (hérissons, mulots, grenouille, etc.) et fragmenter les habitats naturels. Afin de permettre le passage de la petite faune terrestre, il sera **privilegié l'installation de clôtures perméables constituées soit de haies végétales éventuellement associées à un talus et/ou un fossé, soit de grillage à maille large et/ ou avec des ouvertures au bas des clôtures** (Cf. exemples suivants).

Il est également conseillé de favoriser la végétalisation des murs et murets qui participe à la biodiversité ordinaire.

Grillage à mouton



Source : Alliance élevage

Gérer les eaux pluviales

La prise en compte de l'environnement passera également par des principes d'aménagement intégrant la gestion des eaux pluviales et favorisant au maximum leur infiltration. L'objectif est de réduire le ruissellement en recourant à des techniques visant à se rapprocher autant que possible du cycle naturel de l'eau, en utilisant des matériaux poreux et non étanches, facilitant ainsi l'infiltration diffuse des eaux pluviales. Lorsque l'infiltration est impossible, d'autres techniques pourront être envisagées, comme le stockage avant rejet à débit limité vers un ruisseau ou, à défaut, vers le réseau d'assainissement collectif.

Les dispositions à mettre en place sont généralement simples : fossés, noues, tranchées de rétention, etc. Elles peuvent parfois être plus complexes, comme le stockage sur toiture ou dans des bassins de rétention, etc.

Haie végétale



Source : Arbres et Paysages Tarnais

Préserver les cours d'eau et leurs abords

L'entretien des berges des cours d'eau et de leur végétation (ripisylve) constitue un enjeu important, tant pour les usagers des parcelles riveraines que pour les collectivités : espaces de transition entre le cours d'eau et les parcelles riveraines, stabilité des berges, préservation de la biodiversité des milieux aquatiques et rivulaires, etc.

Cette végétation peut être dense et naturellement composée d'une pluralité d'espèces herbacées, arbustives et arborées, adaptées à des conditions particulières : engorgement en eau, violence des crues, instabilité du sol, etc.

Sur le territoire communal, les ripisylves ne subsistent parfois qu'à l'état de cordon boisé, réduit à une seule ligne d'arbres, parfois d'un âge mûr (constituée notamment par une saulnaie-aulnaie). Il est donc essentiel de sauvegarder cette frange arborée et de favoriser le renouvellement naturel des arbres, leur présence étant une condition essentielle à la qualité de cet habitat.

Le Code de l'Environnement stipule que le propriétaire des parcelles riveraines aux cours d'eau est tenu à un entretien régulier des berges des cours d'eau.

Préconisations/règles de gestion

- L'objectif est d'assurer la conservation d'un boisement de berges diversifié (gestion sélective) et de maintenir ainsi une diversité d'âges et d'espèces nécessaires pour que le couvert végétal joue pleinement son rôle protecteur.
- Pour cela, les boisements de berges doivent être les plus larges possible, continus, suffisamment denses et constitués d'essences autochtones (bouleau verrucueux, bourdaine, peupliers, saules, etc.), avec des classes d'âges et des strates diversifiées. Il convient notamment de se référer, dans la mesure du possible, à la palette végétale produite par l'association « Arbres & Paysages Tarnais », annexée au règlement écrit du PLU.
- La meilleure période pour réaliser les interventions est celle du repos hivernal de la végétation, entre novembre et fin février. L'utilisation de produits phytosanitaires (désherbants, etc.) est interdite.
- Le brûlage à l'air libre des déchets verts émettant des polluants (particules fines) est également interdit. S'il est toutefois réalisé (à titre exceptionnel : impossibilité d'évacuation en cas de volumes impor-

tants, par exemple), il devra être effectué sur des sites spécialement aménagés. Toute utilisation d'huiles ou de pneus pour les mises à feu est proscrite.

- Les coupes et abattages (arbres, arbustes, cépées) doivent être limités aux sujets morts ou dépérissants, uniquement lorsqu'ils présentent un risque pour les riverains, forment un obstacle important à l'écoulement de l'eau (risques de formation d'embâcles), menacent de déstabiliser la berge ou sont en trop grand nombre.
- Pour favoriser les rejets et garantir leur stabilité, il faut réaliser des coupes nettes, au ras du sol et parallèles à la berge. La souche et le système racinaire vont ainsi rester en place et continuer à contribuer au maintien de la berge.
- En cas d'enlèvement et de transfert des produits de coupe vers un lieu de stockage, le débardage devra être le moins perturbant possible pour le milieu. Les engins motorisés sont proscrits à moins de 10 mètres des berges.
- Un élagage pourra être pratiqué lorsque les branches gênent le bon écoulement de l'eau (branches basses). Il est important de ne pas effectuer une coupe excessive

d'un seul côté, ce qui pourrait déséquilibrer l'arbre. Le matériel utilisé ne devra pas éclater les branches.

- Les branches importantes devront être conservées pour limiter l'embroussaillage.
- Les interventions destinées à lutter contre l'embroussaillage des berges doivent être réalisées autant que possible manuellement, avec un outillage mécanique léger. Elles doivent être sélectives, afin de préserver les semis naturels et la régénération du boisement.

Préserver les réservoirs de biodiversité associés aux ripisylves

À l'instar des haies, plus le peuplement est diversifié et d'âge varié, plus il va accueillir une importante biodiversité. Ainsi, plus la ripisylve est large, plus sa valeur patrimoniale augmente. C'est pourquoi il est conseillé de maintenir un espace tampon inconstructible autour des cours d'eau (10 mètres).

Les démarches de gestion des espèces envahissantes et de restauration de la ripisylve doivent être favorisées.

Seules sont tolérées les suppressions de ripisylves strictement justifiées au titre de la sécurité (gestion des risques - embâcle), de la création de passages nécessaires à l'usage agricole, de l'aménagement d'espaces publics ou pour le bon fonctionnement des infrastructures hydrauliques. Dans ce cas, la suppression de la ripisylve devra se limiter aux seuls besoins.

Maintenir les bandes enherbées, non traitées

Dans le cas de l'absence de ripisylve, le maintien des bandes enherbées autour du cours d'eau et autour des zones humides dépourvues de végétation arbustive a un effet bénéfique sur la qualité de l'eau (en limitant les transferts de produits phytosanitaires), sur l'érosion du sol et sur la protection de la faune.

La réglementation prévoit la mise en place obligatoire d'une bande enherbée de 5 mètres autour des cours d'eau non traités pour les parcelles cultivées attenantes à un cours d'eau. L'entretien des berges doit également être assuré pour améliorer leur fonctionnalité, comme le prévoit l'article L.215-14 du Code de l'Environnement.

Gérer les espèces invasives

Une espèce invasive (ou espèce exotique envahissante) est une espèce exotique (non locale/non autochtone) introduite volontairement ou involontairement par l'homme et dont la propagation constitue une menace pour la biodiversité locale et les services écosystémiques associés. Certaines d'entre elles (comme l'Ambrosie) sont également susceptibles de présenter des risques pour la santé publique.

Vouloir éradiquer une espèce invasive une fois qu'elle s'est installée se révèle très difficile, voire le plus souvent impossible. La lutte consiste donc le plus souvent à éviter qu'elle ne se propage.

Echéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation « définissent [...] 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 ».

Le présent échéancier prévisionnel tient compte de la disponibilité des réseaux, de l'état d'avancement des projets, des propriétés foncières de maîtrise publique, ou encore de la dureté foncière.

Par ailleurs, cet échéancier s'applique aux Orientations d'Aménagement et de Programmation englobant des zones AU (à urbaniser).

Il est à noter le caractère prévisionnel de cet échéancier : si la projection s'appuie sur un maximum d'éléments de contexte (contraintes et contingences liées au foncier, équipements et réseaux, etc.), il n'est pas exclu qu'un impondérable puisse remettre en question cet échéancier (blocage foncier imprévu, déblocage soudain d'un autre foncier, etc.).

L'échéancier détermine deux échelles temporelles :

- **Court à moyen terme** : Cet échelon correspond à une échéance de 3 à 6 ans à compter de l'approbation du PLU.
- **Sur la durée de vie du PLU** : Cet échelon concerne des secteurs dont la maîtrise foncière doit, en tout ou partie, revenir à la collectivité afin de réaliser certains aménagements, justifiant des délais plus longs.

N° OAP	Secteur d'OAP	Vocation	Capacité estimée (logements)	Densité attendue (lgt/ha)	Assiette de l'OAP (Ha)	Planning
01	Les Homps	Habitat	35	12	6,22	Durée du PLUi
02	La Tour	Habitat	8	10	1,06	Court à moyen
03	Le Pignès	Habitat	6	10	0,83	Court à moyen
04	Puech-Fau	Habitat	15	12	3,06	Court à moyen

O | - Secteur 1AU - Les Homps

Orientations d'aménagement et de programmation (OAP)



01 - Les Homps

Type d'OAP : Aménagement
 Zonage du PLU : 1AU
 Assiette de l'OAP : 6,22 ha
 Surface effective résidentielle : 2,66 ha
 Densité : 800 m² / logement
 Nombre de logements potentiels : 33

Maîtrise d'ouvrage : Commune de Cagnac-les-Mines
 Mission : Révision du PLU
 Sources : Cadastre PCI vecteur 2022 // Orthophoto 2021, Google
 Réalisation : OCTÉHA

Prévoir la desserte pour tous les modes de déplacement sur le secteur

- Voirie
- Voirie existante
- Petite voirie
- - - Liaison douce
- Aire de retournement

Veiller à la qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

- ⊗ Bande non aedificandi au droit de la Cité des Homps (article L.151-19 du CU)
- ⊗ Bande non aedificandi en limite avec l'espace agricole (article L.151-19 du CU)
- ⊗ Espace naturel à protéger au titre du L.151-23 du CU
- Espace public
- ▨ Principe d'alignement du bâti
- Haie à créer
- ★ Petit patrimoine bâti identifié au titre de l'article L.151-19 du CU

Trame bocagère existante, protégée selon le Titre 2 du règlement

- Haie à enjeu modéré (article L.151-23 du CU)
- Arbres à préserver au titre de l'article L.151-23 du CU

Accompagner une production d'habitat favorisant la densification

- Secteurs
- Habitat individuel
- Habitat groupé

Etat des lieux

- Courbes de niveau : équidistance de 5m

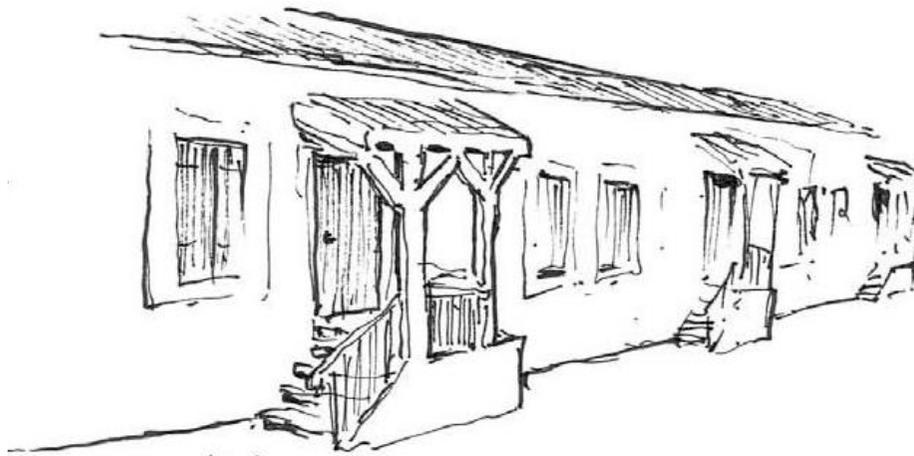
1- PRÉSENTATION

La présente Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) se situe au nord-est de la commune de Cagnac-les-Mines, à proximité immédiate de la cité minière des Homps.

La Cité des Homps constitue un témoin remarquable de l'histoire minière de Cagnac-les-Mines. Construite dans les années 1920, avec une extension en 1937, elle a été initialement destinée aux mineurs polonais. Aujourd'hui encore, elle conserve une identité marquée par une vie de quartier dynamique et des espaces naturels de loisirs. Composée de logements contigus à l'architecture spécifique, elle illustre un patrimoine urbain et social singulier, comme le montre le croquis ci-dessous.

Ce secteur, bénéficiant d'une position stratégique à proximité des commerces et services existants, présente plusieurs enjeux majeurs :

- **Préservation de la trame urbaine originelle** : Toute implantation nouvelle devra respecter l'alignement et le gabarit du bâti afin de



Illustrations tirées du compte-rendu des architectes-conseils paysagistes de l'Etat, en date du 16 mars 2024

préservé l'harmonie architecturale de la Cité des Homps.

- **Intégration paysagère et architecturale** : Une attention particulière devra être portée à la transition entre le bâti existant et les nouvelles constructions, en veillant à valoriser les éléments paysagers et environnementaux du site (haies remarquables, bosquets d'arbres, etc.).
- **Amélioration des circulations** : L'aménagement devra garantir une continuité fluide pour tous les modes de déplacement, facilitant l'accès au bourg et aux équipements de proximité.

Le site est classé dans le Registre Parcellaire Graphique (RPG) 2023. Une grande partie au sud est utilisée pour du « blé tendre » et la partie tout au nord pour du « fourrage ». Aussi, une zone non aedificandi en limite avec l'espace agricole sera créée afin d'éviter toutes nuisances. On note également la présence de linéaires de haies à enjeux modérés ainsi qu'un espace boisé à préserver.



2- DISPOSITIONS

Orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

Accompagner une production d'habitat favorisant la densification

	Secteur 1	Secteur 2	Secteur 3
ECHÉANCIER	Ouverture à l'urbanisation du secteur à partir de l'approbation du PLU		
MODALITÉS D'OUVERTURE À L'URBANISATION	Les constructions sont autorisées dans le cadre de la réalisation d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble. Le programme peut être découpé en trois secteurs comme indiqué sur le schéma (sans ordre prioritaire), les réseaux devront être calibrés pour répondre aux besoins d'aménagement de la totalité de l'opération.		
Forme urbaine	Habitat groupé	Habitat individuel	
Nombre minimum de lots à produire	15	9	9
Taille moyenne des lots maximale nette	800 m ² / logement		
Mixité sociale	Non réglementé		

Veiller à la qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère, et prendre en compte l'existant dans les opérations d'aménagement

Il est impératif de veiller à la qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère des nouvelles constructions, tout en prenant en compte le cadre bâti et naturel existant dans les opérations d'aménagement.

Les éléments paysagers, patrimoniaux ou environnementaux, identifiés sur le document graphique en application des articles L151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme, doivent être préservés afin de :

- Garantir la bonne intégration des nouvelles constructions dans le tissu urbain et paysager existant,
- Assurer une transition harmonieuse entre le bâti ancien et les nouvelles réalisations,
- Limiter leur impact visuel,
- Préserver leur intérêt écologique et patrimonial.

Principes de construction et organisation spatiale :

La hauteur des nouvelles constructions ne devra pas excéder 3 mètres à l'égout (soit un rez-de-chaussée).

Secteur 1 : Extension harmonieuse de la Cité des Homps

- Les nouvelles constructions devront être contiguës en respectant le principe d'alignement et parallèles aux maisons existantes, afin de préserver la trame urbaine originelle de la Cité.
- L'organisation des jardins devra être conservée, avec des espaces situés à l'arrière des maisons.
- Les bâtiments devront respecter les intervalles existants dans la cité, en favorisant des groupements par ensembles de deux ou trois maisons, plutôt que des constructions isolées.

- Cette extension pourrait ainsi proposer un modèle d'habitat contemporain s'inspirant des qualités historiques et géographiques du site.

Secteur 2 : Optimisation foncière et structuration viaire

L'aménagement du secteur 2 vise à réaliser un bouclage viaire permettant :

- **Une optimisation foncière** en garantissant une utilisation rationnelle du sol, dans une logique de sobriété foncière,
- **L'atteinte d'un objectif de densité** cohérent avec la demande locale en logements, tout en assurant un équilibre entre espaces bâtis et espaces libres,
- **Une meilleure connectivité** avec les secteurs adjacents, en favorisant une circulation fluide et intégrée au tissu urbain existant.

Secteur 3 : Intégration paysagère et maîtrise de l'impact visuel

- Étant situé en ligne de crête, ce secteur nécessitera une attention particulière à l'insertion paysagère afin de minimiser les effets de **covisibilité**.
- Les nouvelles constructions devront être conçues de manière à **s'intégrer en douceur dans le paysage**, en limitant les ruptures visuelles.

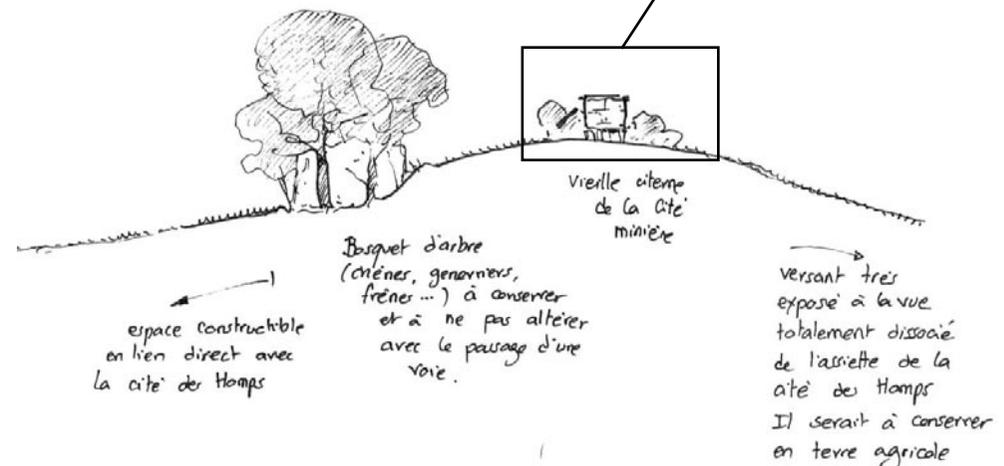
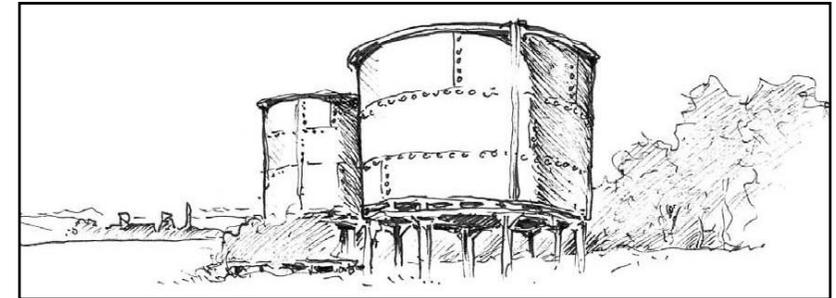
Valorisation du patrimoine et aménagement d'un espace public

Un espace public sera aménagé autour des **anciennes citernes à eau en acier riveté**, vestiges de l'activité minière locale. Cet aménagement vise à **mettre en valeur ce patrimoine** tout en créant un lieu de rencontre et de convivialité (cf. illustrations suivantes).

Pour assurer la préservation des éléments paysagers et une intégration urbaine réussie, il convient de se référer :

- Aux principes généraux énoncés précédemment sur la qualité de

- l'insertion urbaine et paysagère (p.5),
- Au Titre 2 du règlement du PLU.



Illustrations tirées du compte-rendu des architectes-conseils paysagistes de l'Etat, en date du 16 mars 2024

Bande non aedificandi et aménagement paysager

- Une **bande non aedificandi** sera créée entre la phase 1 du site de l'OAP et la Cité des Homps, afin de préserver la trame urbaine originelle de la Cité.
- Des **plantations** seront réalisées au nord-ouest, entre le lotissement existant et la phase 2, ainsi qu'à l'est.

- Ces plantations respecteront les recommandations de l'Annexe informative n°4 du règlement du PLU : « Préconisations pour les nouvelles plantations ».

Prévoir la desserte pour tous modes de déplacement sur le secteur

Desserte et connexions

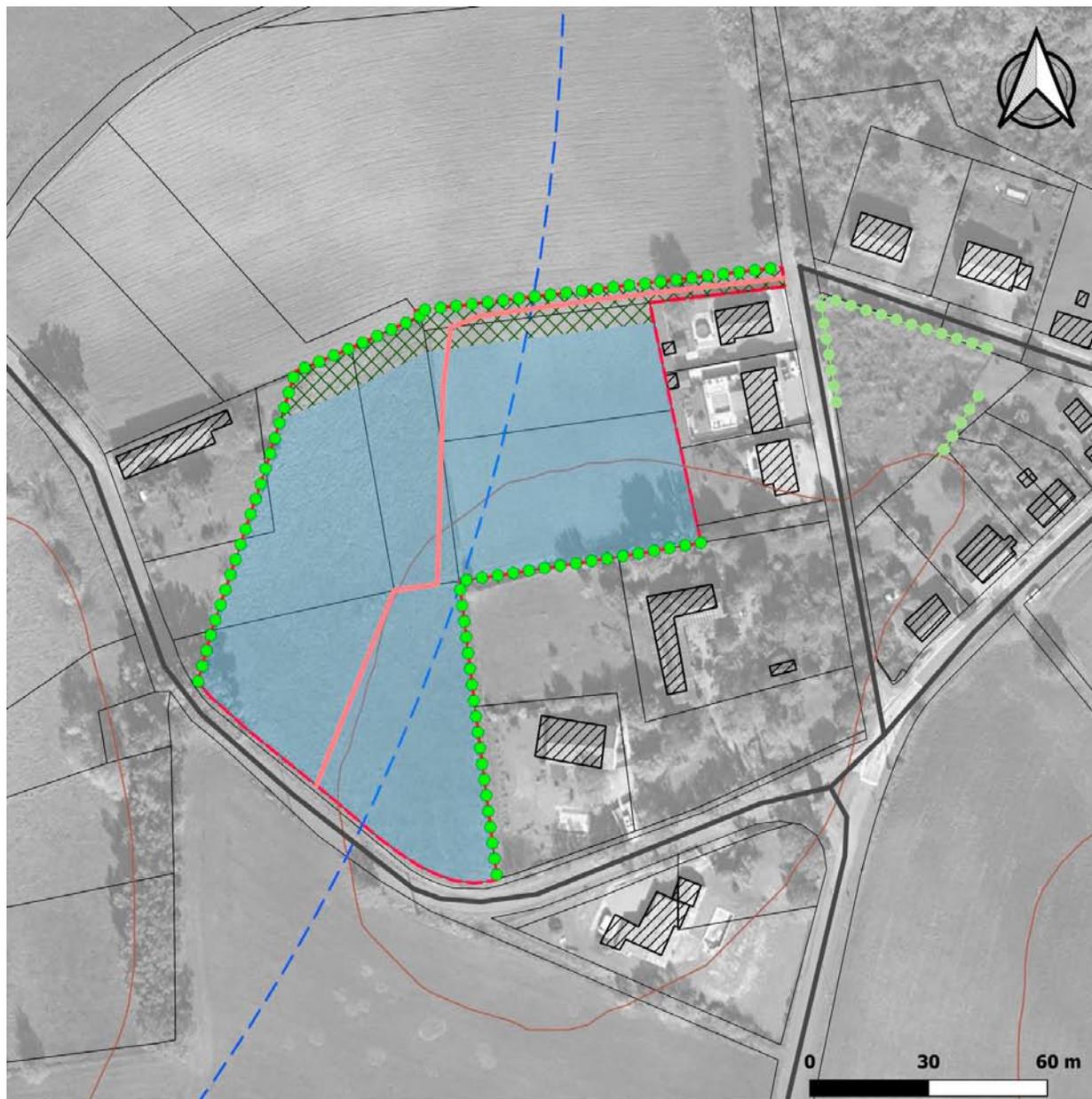
- Le secteur devra être desservi en cohérence avec le réseau existant. L'accès principal se fera uniquement par le sud, via la Rue de la Plane, en garantissant des conditions de sécurité et de visibilité optimales.
- Des liaisons piétonnières seront aménagées afin de faciliter l'accès au lac des Homps et à la Cité.

Traitement des voies et stationnement

- Les futures voies de desserte seront conçues en matériaux durables, à l'exception des liaisons douces (chemins piétons et vélos).
- Un dégagement sera prévu au droit de chaque accès privatif (hors accès piéton), permettant l'arrêt d'un véhicule sans empiéter sur l'espace public.

02 - Secteur IAU - La Tour

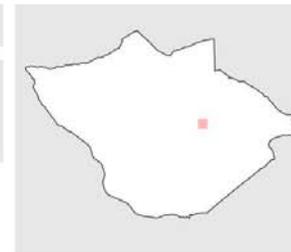
Orientations d'aménagement et de programmation (OAP)



02 - La Tour

Type d'OAP : Aménagement
Zonage du PLU : IAU
Assiette de l'OAP : 0,83 ha
Surface effective résidentielle : 0,66 ha
Densité : 1 000 m² / logement
Nombre de logements potentiels : 6

Maîtrise d'ouvrage : Commune de Cagnac-les-Mines
Mission : Révision du PLU
Sources : Cadastre PCI vecteur 2022 // Orthophoto 2021, Google
Réalisation : OCTEHA



Périmètre d'OAP Aménagement

Prévoir la desserte pour tous les modes de déplacement sur le secteur

Voirie
 Voirie existante

Veiller à la qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Bande non aedificandi en limite avec l'espace agricole (article L.151-19 du CU)

Trame bocagère existante, protégée selon le Titre 2 du règlement

Haie à enjeu modéré (article L.151-23 du CU)
 Haie à créer

Accompagner une production d'habitat favorisant la densification

Habitat individuel

Etat des lieux

Périmètre de protection des Monuments Historiques
 Courbes de niveau : Equidistance de 5m

1- PRÉSENTATION

La présente Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) se situe à l'est du bourg, le long de la route en direction de Milhars. Le site bénéficie d'une proximité directe avec les équipements, commerces et services du bourg de Cagnac-les-Mines. Sa position stratégique, dans la continuité de l'urbanisation existante, confère à ce secteur plusieurs enjeux majeurs :

- **Intégration paysagère et architecturale** : Il conviendra d'assurer une transition qualitative entre le bâti existant et les nouvelles constructions, en prenant en compte les enjeux paysagers et environnementaux.
- **Continuité des circulations** : Le projet devra garantir une connexion fluide et sécurisée pour tous les modes de déplacement entre le site et le reste du bourg, afin de renforcer l'accessibilité et la cohésion urbaine.

Une petite partie du secteur est classée au Registre Parcellaire Graphique (RPG) 2023 pour la production de fourrage, avec des enjeux variant de faibles à modérés.

2- DISPOSITIONS

Accompagner une production d'habitat favorisant la densification

ECHÉANCIER	Ouverture à l'urbanisation du secteur à partir de l'approbation du PLU
MODALITÉS D'OUVERTURE À L'URBANISATION	Les constructions sont autorisées dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble
Forme urbaine	Habitat individuel
Nombre minimum de lots à produire	Minimum de 6 lots
Taille moyenne des lots maximale nette	1 000 m ² / logement
Mixité sociale	Non réglementé

Veiller à la qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère, et prendre en compte l'existant dans les opérations d'aménagement

Les nouvelles constructions devront être conçues en tenant compte du contexte architectural, urbain et paysager existant afin de garantir une intégration harmonieuse dans le tissu bâti et l'environnement naturel.

Les éléments paysagers, patrimoniaux et environnementaux identifiés sur le document graphique, conformément aux articles L151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme, devront être préservés afin de :

- Garantir une insertion harmonieuse des nouvelles constructions dans le cadre urbain et paysager,
- Assurer une transition qualitative entre l'existant et les nouvelles constructions,
- Limiter l'impact visuel des nouveaux bâtiments,
- Préserver la valeur écologique et patrimoniale du site.

Une partie du site se situe dans le périmètre de protection du Monument Historique de l'Église Saint-Dalmaze. Par conséquent, les nouvelles constructions devront faire l'objet d'une attention particulière en matière d'insertion architecturale et paysagère afin de minimiser leur impact visuel.

Pour assurer la cohérence avec ces objectifs, il est recommandé de se référer :

- Aux principes généraux sur l'insertion urbaine et paysagère (p.5),
- Au Titre 2 du règlement du PLU.

Une zone *non aedificandi* de 10 mètres en limite avec l'espace agricole devra être respectée. Cet espace pourra néanmoins être aménagé

(déplacements doux, plantations, parcelles privées non bâties, etc.).

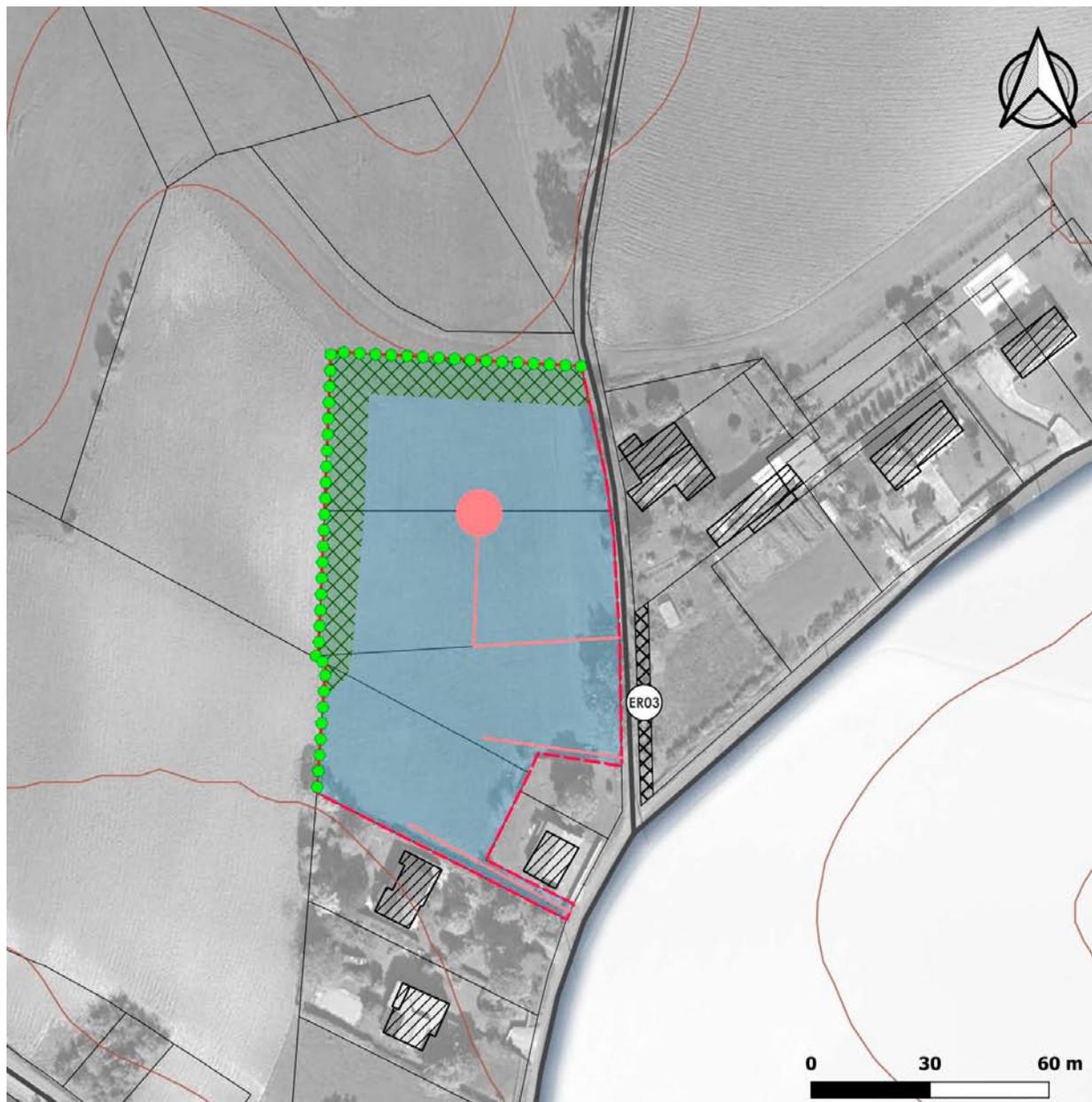
Afin de limiter l'impact visuel, des plantations seront réalisées en limite nord, est et ouest du secteur. Celles-ci seront réalisées suivant les recommandations de l'Annexe informative n°4 au règlement du PLU : « *Préconisations pour les nouvelles plantations* ».

Prévoir la desserte pour tous modes de déplacement sur le secteur

- Les accès devront être créés en cohérence avec le réseau existant, en garantissant des conditions optimales de sécurité et de visibilité.
- Les voies de desserte seront réalisées en matériaux durables, sauf pour les liaisons douces (chemins piétons et cyclables).
- Un dégagement sera aménagé au droit de chaque accès privatif (hors accès piéton) afin de permettre l'arrêt d'un véhicule sans empiéter sur l'espace public.

03 - Secteur IAU - Le Pignès

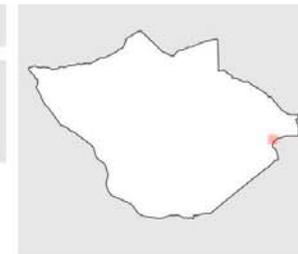
Orientations d'aménagement et de programmation (OAP)



03 - Le Pignès

Type d'OAP : Aménagement
Zonage du PLU : 1AU
Assiette de l'OAP : 0,83 ha
Surface effective résidentielle : 0,66 ha
Densité : 1 000 m² / logement
Nombre de logements potentiels : 6

Maîtrise d'ouvrage : Commune de Cagnac-les-Mines
Mission : Révision du PLU
Sources : Cadastre PCI vecteur 2022 // Orthophoto 2021, Google
Réalisation : OCTÉHA



Périmètre d'OAP Aménagement

Prévoir la desserte pour tous les modes de déplacement sur le secteur

- Voirie existante
- Petite voirie
- Aire de retournement

Veiller à la qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Bande non aedificandi en limite avec l'espace agricole (article L.151-19 du CU)

Espace public

Trame bocagère existante, protégée selon le Titre 2 du règlement

Haie à enjeu modéré (article L.151-23 du CU)

Haie à créer

Accompagner une production d'habitat favorisant la densification

Habitat individuel

Etat des lieux

Courbes de niveau : équidistance de 5m

1- PRÉSENTATION

La présente Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) se situe à l'ouest du bourg, à proximité de la commune de Lescure-d'Albigeois. Sa position stratégique, en continuité avec l'urbanisation existante et à proximité de l'aire d'agglomération albigeoise, en fait un secteur à fort potentiel, impliquant plusieurs enjeux majeurs :

- **Intégration paysagère et architecturale** : Il sera essentiel d'assurer une transition harmonieuse entre le bâti existant et les nouvelles constructions, en respectant les caractéristiques paysagères et environnementales du site.
- **Continuité des circulations** : Le projet devra garantir une bonne accessibilité et favoriser les déplacements pour tous les modes (piétons, vélos, transports en commun et véhicules), en assurant des liaisons efficaces avec le reste du bourg.

Le site est actuellement occupé par une prairie mésophile fauchée, dont l'enjeu écologique est estimé de faible à modéré. L'aménagement devra prendre en compte cette caractéristique pour limiter l'impact environnemental des nouvelles constructions.

2- DISPOSITIONS

Accompagner une production d'habitat favorisant la densification

ECHÉANCIER	Ouverture à l'urbanisation du secteur à partir de l'approbation du PLU
MODALITÉS D'OUVERTURE À L'URBANISATION	Les constructions sont autorisées dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble
Forme urbaine	Habitat individuel
Nombre minimum de lots à produire	Minimum de 6 lots
Taille moyenne des lots maximale nette	1 000 m ² / logement
Mixité sociale	Non réglementé

Veiller à la qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère, et prendre en compte l'existant dans les opérations d'aménagement

Les éléments paysagers, patrimoniaux ou environnementaux identifiés sur le document graphique, conformément aux articles L151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme, devront être préservés afin de :

- **Garantir une intégration harmonieuse** des nouvelles constructions au sein du tissu bâti existant et du paysage environnant,
- **Assurer une transition qualitative** entre le bâti existant et les nouveaux aménagements,
- **Limiter l'impact visuel** des nouvelles constructions,
- **Conserver les éléments d'intérêt écologique et patrimonial** du site.

Pour répondre à ces enjeux, il conviendra de respecter les principes généraux de qualité architecturale et paysagère énumérés précédemment (p.5), ainsi que les prescriptions du Titre 2 du règlement du PLU.

Une **zone non aedificandi de 10 mètres** devra être maintenue en limite avec l'espace agricole. Cet espace pourra être aménagé pour favoriser les déplacements doux, intégrer des plantations ou encore être utilisé comme parcelles non bâties.

Afin de **limiter l'impact visuel des nouvelles constructions**, des plantations seront réalisées en limite nord et ouest du secteur. Ces aménagements devront suivre les recommandations de l'Annexe informative n°4 du règlement du PLU : « Préconisations pour les nouvelles plantations ».

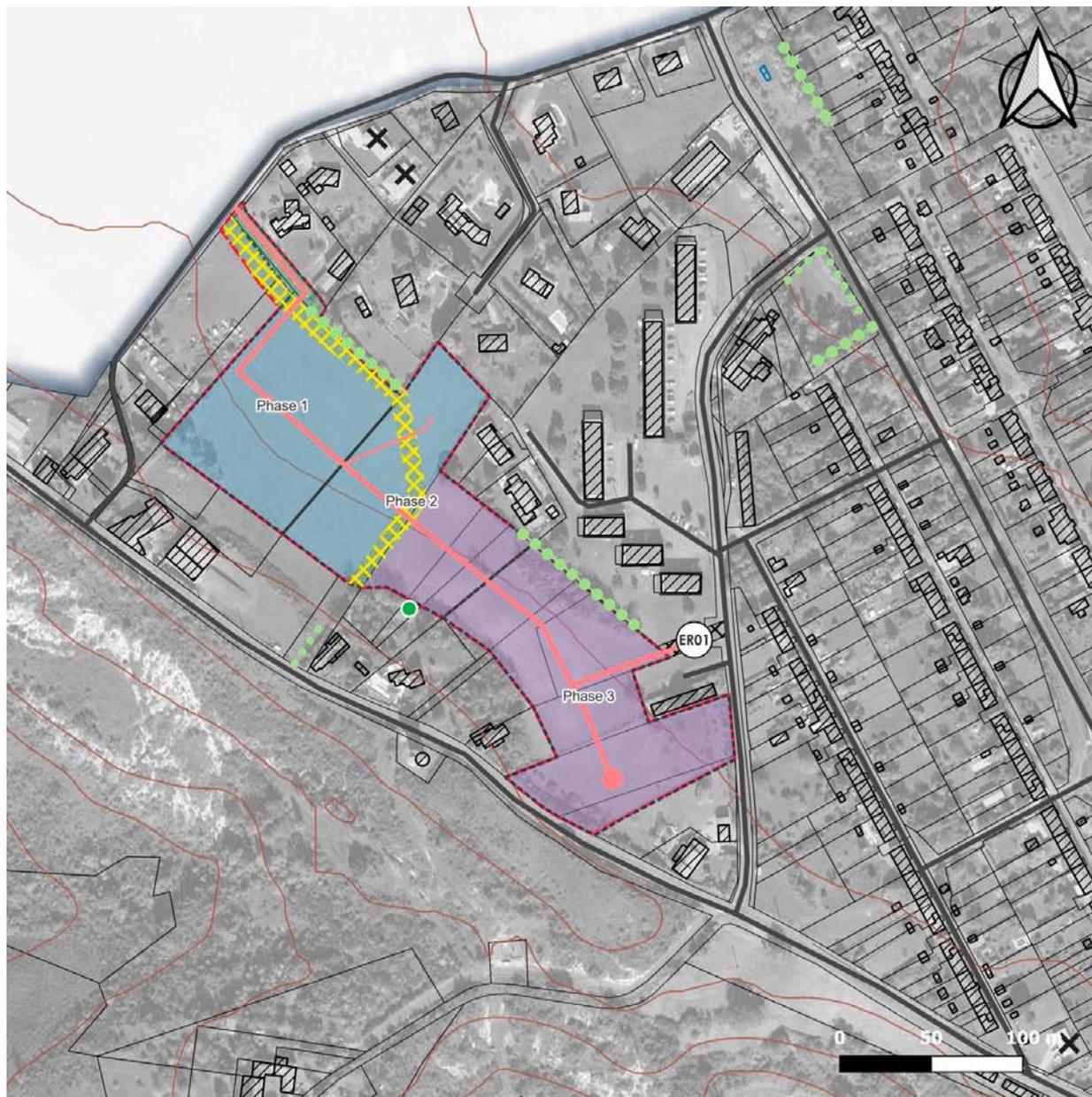
Prévoir la desserte pour tous modes de déplacement sur le secteur

L'aménagement du secteur devra être conçu en cohérence avec le réseau existant, en respectant les principes suivants :

- **Création d'accès sécurisés**, intégrant des mesures garantissant une **bonne visibilité et la sécurité des usagers**.
- **Traitement des voies de desserte en matériaux durables**, à l'exception des **liaisons douces** (chemins piétons et cyclables).
- **Prévoir un dégagement suffisant** au droit de chaque accès privatif (hors accès piéton) afin d'éviter **tout empiètement des véhicules à l'arrêt sur l'espace public**.
- **Élargissement de la voirie** à l'entrée du site afin d'**améliorer la sécurité** et la fluidité de circulation à cette intersection.

04 - Secteur IAU - Puech-Fau

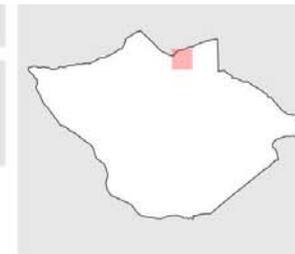
Orientations d'aménagement et de programmation (OAP)



04 - Puech-Fau

Type d'OAP : Aménagement
 Zonage du PLU : 1AU
 Assiette de l'OAP : 3,06
 Surface effective résidentielle : 1,23 ha
 Densité : 800 m²/logement
 Nombre de logements potentiels : 15

Maîtrise d'ouvrage : Commune de Cagnac-les-Mines
 Mission : Révision du PLU
 Sources : Cadastre PCI vecteur 2022 // Orthophoto 2021, Google
 Réalisation : OCTEHA



Périimètre d'OAP Aménagement

Prévoir la desserte pour tous les modes de déplacement sur le secteur

- Voirie
- Voirie existante
- Petite voirie
- Aire de retournement

Veiller à la qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

- Bande non aedificandi au droit de la SUP I3 (article R.151-30 du CU)
- Espace public

Trame bocagère existante, protégée selon le Titre 2 du règlement

- Haie à enjeu modéré (article L.151-23 du CU)
- Haie à enjeu faible (article L.151-23 du CU)
- Arbres à préserver au titre de l'article L.151-23 du CU
- Zones humides, tourbières, mares, talwegs identifiées au titre de l'article L.151-23 du CU

Accompagner une production d'habitat favorisant la densification

- Habitat individuel
- Habitat collectif
- Phasage

Etat des lieux

- Bâti non cadastré
- Courbes de niveau : équidistance de 5m

1- PRÉSENTATION

La présente OAP se situe au nord-ouest du bourg, à proximité de la Cité des Homps. Sa position stratégique, en continuité avec l'urbanisation existante, confère à ce secteur divers enjeux :

- **Intégration paysagère et architecturale** : Il est essentiel d'assurer une transition qualitative entre le bâti existant et les nouvelles constructions, tout en tenant compte des enjeux paysagers et environnementaux.
- **Continuité des circulations** : Garantir des circulations fluides pour tous les modes de déplacement entre le site et le reste du bourg.

La partie centrale du site est classée au Registre Parcellaire Graphique (RPG) 2023 comme étant dédiée à la production de « fourrage ». Les enjeux écologiques du secteur varient de faibles à modérés.

On note également :

- La présence de linéaires de haies à enjeux modérés,
- Un arbre identifié conformément à l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme.

De plus, une bande non aedificandi a été instaurée le long de la Servitude d'Utilité Publique (SUP), applicable à la canalisation de transport de gaz traversant le site. Par conséquent, aucune édification durable n'est autorisée sur cette bande. Un tampon associé à cette SUP a également été créé, limitant ainsi les possibilités d'urbanisation dans cette zone.

2- DISPOSITIONS

Accompagner une production d'habitat favorisant la densification

	Secteur 1	Secteur 2	Secteur 3	Secteur 4
ECHÉANCIER	Ouverture à l'urbanisation du secteur à partir de l'approbation du PLU			
MODALITÉS D'OUVERTURE À L'URBANISATION	Les constructions sont autorisées dans le cadre de la réalisation d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble. Le programme peut être découpé en quatre secteurs comme indiqué sur le schéma (prioritairement secteur 1 ou 3), les réseaux devront être calibrés pour répondre aux besoins d'aménagement de la totalité de l'opération.			
Forme urbaine	Habitat individuel	Habitat individuel et collectif	Habitat collectif	Habitat individuel
Nombre minimum de lots à produire	4	4	3	4
Taille moyenne des lots maximale nette	800 m ² / logement			
Mixité sociale	Non réglementé			

Veiller à la qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère, et prendre en compte l'existant dans les opérations d'aménagement

Il est impératif de prendre en compte l'existant dans les opérations d'aménagement. Les éléments paysagers, patrimoniaux ou environnementaux référencés sur le document graphique au titre des articles L151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme doivent être maintenus afin de :

- Garantir la bonne insertion des nouvelles constructions au sein du tissu bâti existant et dans le paysage,
- Assurer une liaison qualitative entre le bâti existant et les nouvelles constructions,
- Limiter l'impact visuel de ces dernières,
- Préserver leur intérêt écologique ou patrimonial.

Secteur 1 : Réalisé pour de l'habitat individuel, il est connecté au secteur 2.

Secteur 2 : Une diversité de l'offre résidentielle est attendue, avec un minimum de 25% de logements collectifs, dont la hauteur n'excèdera pas un R+1. Ce secteur est conditionné à la réalisation du secteur 1 ou 3.

Secteur 3 : Se composera intégralement de logements collectifs, dont la hauteur n'excèdera pas également un R+1. Ce secteur est connecté aux secteurs 2 et 4.

Secteur 4 : Dédié à l'habitat individuel, il est connecté aux secteurs 3 et dépend de sa réalisation, notamment en ce qui concerne la voirie.

Pour répondre aux enjeux de conservation des éléments paysagers

et d'intégration des nouvelles constructions, veuillez vous référer aux principes généraux énumérés précédemment sur la qualité de l'insertion urbaine et paysagère (p.5) et au Titre 2 du règlement du PLU.

Prévoir la desserte pour tous modes de déplacement sur le secteur

Ce secteur doit privilégier la création d'accès en cohérence avec l'existant, tout en veillant aux mesures de sécurité et de bonne visibilité.

- Les futures voies de desserte devront être traitées en **matériau durable** (exception : liaisons douces) et auront une **vocation mixte**.
- L'aménagement d'un dégagement sera favorisé pour permettre l'arrêt d'un véhicule au droit de chaque accès privatif (hors accès piéton), afin de supprimer tout empiètement de véhicules à l'arrêt sur l'emprise publique.
- Enfin, la création d'une **nouvelle voie au sud-est** est envisagée pour assurer la desserte du site depuis une voirie existante.

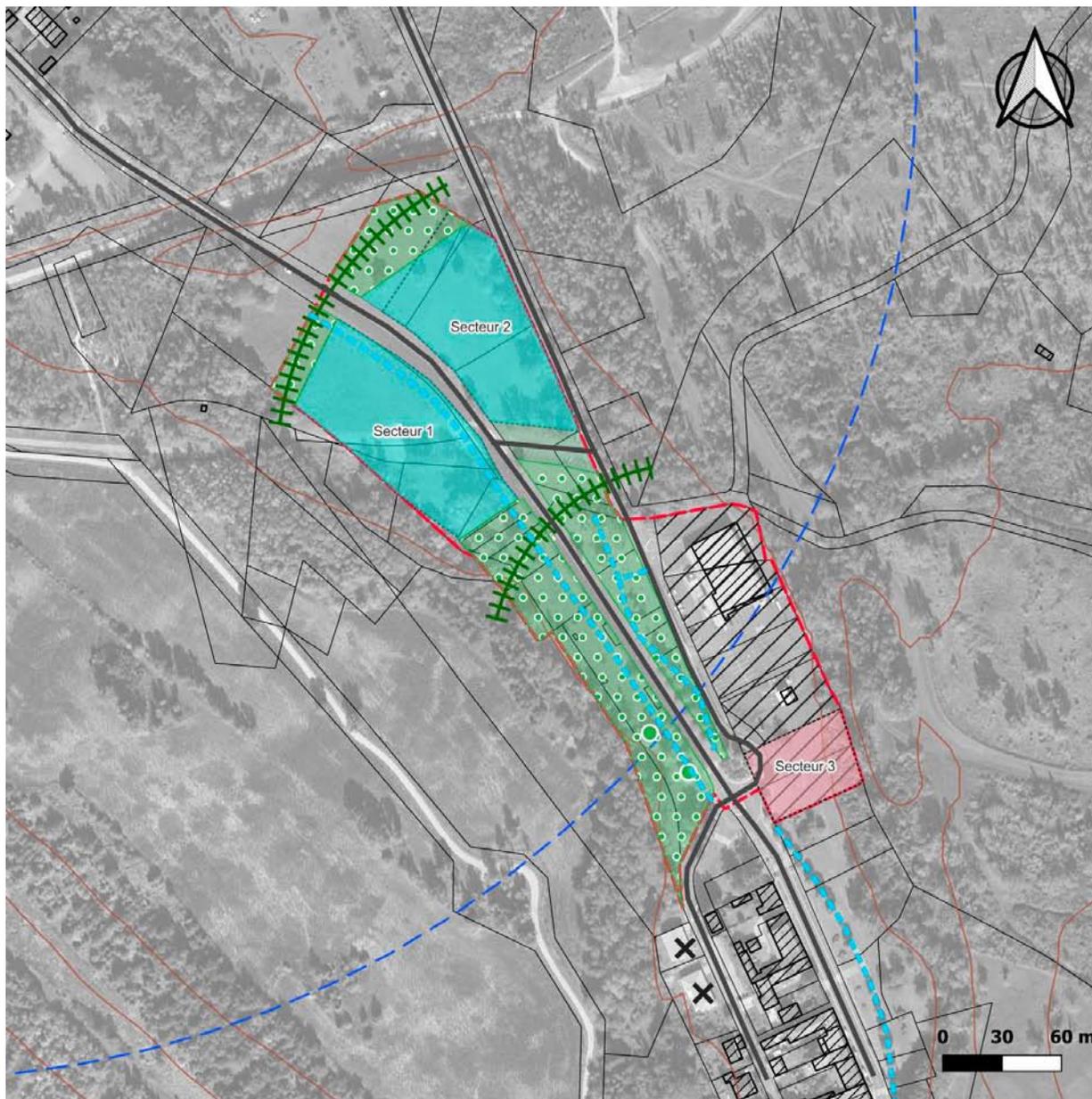
Conformité réglementaire et réseaux

Conformément à la législation en vigueur, toute personne (particulier, entreprise, sous-traitant, etc.) projetant d'effectuer des travaux à proximité des canalisations de transport de gaz doit consulter le téléservice www.reseaux-et-canalisation.gouv.fr.

Dans ce cadre, une «demande de projet de travaux (DT)» doit être adressée à TêRéGa lors de l'étude, suivie d'une «Déclaration d'intention de commencement de travaux (DICT)», à soumettre au moins 7 jours francs avant le début des travaux. Aucune intervention ne pourra commencer avant la réponse de TêRéGa et le déplacement sur site d'un de ses agents.

05 - Secteur Ue - Entrée nord du bourg

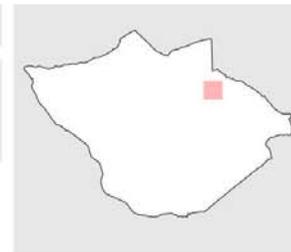
Orientations d'aménagement et de programmation (OAP)



05 - Entrée de bourg côté nord

Type d'OAP : Aménagement
 Zonage du PLU : Ue, Ux, N
 Assiette de l'OAP : 3,65 ha
 Surface effective économique : 0,16 ha
 Surface effective équipement : 0,89 ha

Maîtrise d'ouvrage : Commune de Cagnac-les-Mines
 Mission : Révision du PLU
 Sources : Cadastre PCI vecteur 2022 // Orthophoto 2021, Google
 Réalisation : OCTÉHA



Périmètre d'OAP Aménagement

Prévoir la desserte pour tous les modes de déplacement sur le secteur

Voirie existante

Liaison douce

Veiller à la qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Respiration paysagère à préserver

Trame bocagère existante, protégée selon le Titre 2 du règlement

Haie à enjeu modéré (article L.151-23 du CU)

Arbres à préserver au titre de l'article L.151-23 du CU

Espace naturel à protéger au titre de L.151-23 du CU

Haie à créer

Favoriser la mixité des fonctions urbaines

Espace dédié à de l'équipement (secteurs 1 et 2)

Renforcer et pérenniser les activités économiques du territoire

Espace à vocation économique (secteur 3)

Etat des lieux

Espace déjà urbanisé

Bâti non cadastré

Périmètre de protection des Monuments Historiques

Courbes de niveau : équidistance de 5m

1- PRÉSENTATION

La présente OAP se situe à l'entrée nord du bourg. Le site est localisé à proximité des équipements, commerces et services de Cagnac-les-Mines. La commune envisage l'implantation de plusieurs équipements d'intérêt collectif, notamment un **pôle santé, une gendarmerie et une pharmacie**, ainsi que la pérennisation et le développement de l'activité économique locale.

La position stratégique du site, dans la continuité de l'urbanisation existante, confère à ce secteur divers enjeux :

- **Qualifier l'entrée de bourg**, en accordant une attention particulière à l'intégration paysagère des constructions réalisées, car celles-ci constitueront l'entrée de Cagnac-les-Mines.
- **Assurer la transition qualitative** entre le bâti existant et les nouvelles constructions, en tenant compte des enjeux paysagers et environnementaux.
- **Garantir la continuité des circulations** pour tous les modes de déplacement entre le site et le reste du bourg.

L'objectif est de développer une opération qualitative avec un impact minimal sur la respiration paysagère identifiée par le SCoT, tout en réduisant l'impact des constructions sur les fonctionnalités écologiques du secteur. Si l'implantation de ces équipements est nécessaire au développement et au rayonnement territorial de Cagnac-les-Mines, elle devra toutefois tenir compte de la sensibilité du site.

On note également :

- La présence d'**arbres protégés** au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme.
- Des **espaces naturels à préserver** afin de conserver cette respiration paysagère.

2- DISPOSITIONS

Accompagner une production d'habitat favorisant la densification

	Secteur 1	Secteur 2	Secteur 3
ECHÉANCIER	Ouverture à l'urbanisation du secteur à partir de l'approbation du PLU		
MODALITÉS D'OUVERTURE À L'URBANISATION	Les constructions sont autorisées dans le cadre de la réalisation d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble. Le programme peut être découpé en trois secteurs comme indiqué sur le schéma.		
Forme urbaine	Equipement	Equipement	Economique
Nombre minimum de lots à produire	-	-	-
Taille moyenne des lots maximale nette	-		
Mixité sociale	Non réglementé		

Veiller à la qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère, et prendre en compte l'existant dans les opérations d'aménagement

Les opérations d'aménagement devront s'intégrer harmonieusement à l'existant, en prenant en compte les spécificités du site.

Les éléments paysagers, patrimoniaux ou environnementaux référencés sur le document graphique au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme doivent être maintenus afin de :

- **Garantir l'insertion qualitative** des nouvelles constructions au sein du tissu bâti existant et du paysage.
- **Assurer une transition harmonieuse** entre le bâti existant et les nouvelles constructions.
- **Réduire l'impact visuel** des nouvelles constructions.
- **Préserver l'intérêt écologique ou patrimonial** des éléments identifiés.

Secteur 1 : Un **pôle santé** et une **pharmacie** seront édifiés. Un stationnement mutualisé sera conçu afin de préserver au maximum la perméabilité des sols autour des nouveaux équipements.

Secteur 2 : L'implantation d'une **gendarmerie et de logements de fonction** nécessitera un aménagement spécifique. Afin de préserver la respiration paysagère au nord du site, les constructions seront regroupées au sud et en arrière-plan est.

Les logements de fonction seront mitoyens et leur hauteur n'excédera pas R+1. Une clôture de 2,20 mètres de hauteur sera installée sur le site. Sa conception devra être particulièrement soignée : elle devra être légère et perméable au nord afin de conserver une porosité visuelle vers le

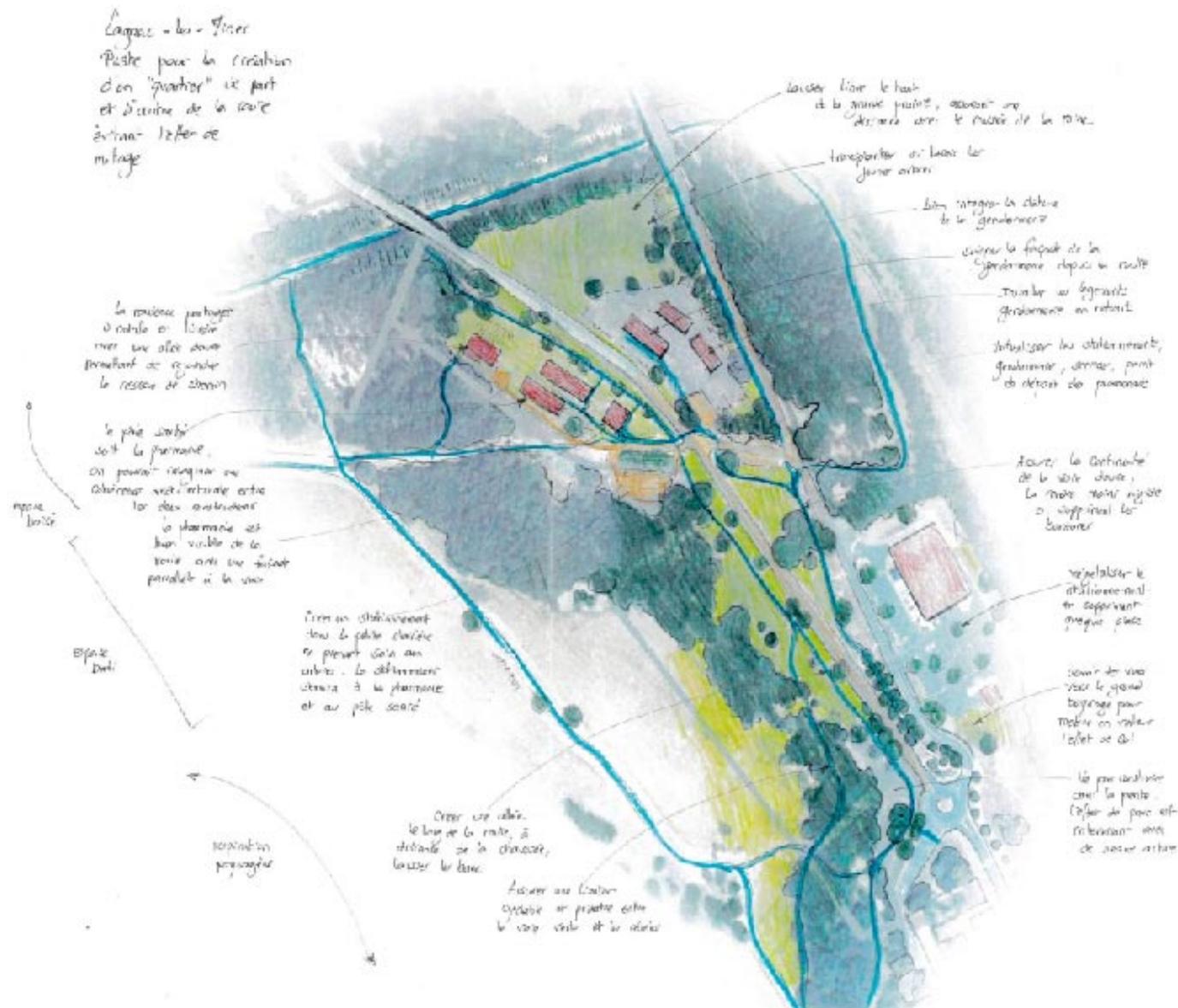
nord-est.

Secteur 3 : Cet espace sera réservé à l'accueil d'une **activité économique** compatible avec la vocation résidentielle du secteur, en raison de la proximité avec le bourg de Cagnac-les-Mines.

Afin de garantir l'intégration paysagère et architecturale des nouvelles constructions, il conviendra de se référer aux principes généraux énumérés précédemment sur la qualité de l'insertion urbaine et paysagère (p.5) ainsi qu'au Titre 2 du règlement du PLU.

Prévoir la desserte pour tous modes de déplacement sur le secteur

- Les accès devront être cohérents avec l'existant, en garantissant des conditions optimales de sécurité et de visibilité.
- Les voies de desserte seront conçues en matériaux durables (à l'exception des liaisons douces) et auront une vocation mixte.
- Le site devra intégrer des liaisons douces afin d'assurer une connexion directe avec le bourg de Cagnac-les-Mines.



Plan de synthèse de principe, tiré du compte-rendu des architectes-conseils paysagistes de l'Etat, en date du 18 septembre 2024

06 - Secteur Ub - Puech-Fau

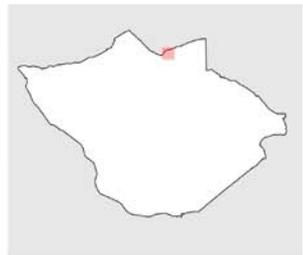
Orientations d'aménagement et de programmation (OAP)



06 - Puech-Fau

Type d'OAP : Densité
 Zonage du PLU : Ub
 Assiette de l'OAP : 0,49 ha
 Surface effective résidentielle : 0,39 ha
 Densité : 1000 m² / logement
 Nombre de logements potentiels : 4

Maîtrise d'ouvrage : Commune de Cagnac-les-Mines
 Mission : Révision du PLU
 Sources : Cadastre PCI vecteur 2022 // Orthophoto 2021, Google
 Réalisation : OCTÉHA



- ▭ Périmètre d'OAP Densité
- Prévoir la desserte pour tous les modes de déplacement sur le secteur**
- Voirie
- Voirie existante
- Veiller à la qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère**
- ✕ Bande non aedificandi au droit de la SUP I3 (article R.151-30 du CU)
- Trame bocagère existante, protégée selon le Titre 2 du règlement*
- Haie à enjeu modéré (article L.151-23 du CU)
- Haie à enjeu faible (article L.151-23 du CU)
- Arbres à préserver au titre de l'article L.151-23 du CU
- ▭ Zones humides, tourbières, mares, talwegs identifiées au titre de l'article L.151-23 du CU
- Accompagner une production d'habitat favorisant la densification**
- ▭ Habitat individuel
- Etat des lieux**
- ✕ Bâti non cadastré
- Courbes de niveau : équidistance de 5m

1- PRÉSENTATION

Ces OAP de densité sont situées au nord-ouest du bourg, à proximité de la Cité des Homps. Leur position stratégique, dans la continuité de l'urbanisation existante, confère à ce secteur plusieurs enjeux majeurs :

- **Intégration paysagère et architecturale** : Assurer une transition harmonieuse entre le bâti existant et les nouvelles constructions, tout en prenant en compte les spécificités paysagères et environnementales du site.
- **Mobilité et accessibilité** : Garantir la continuité des circulations pour tous les modes de déplacement entre le site et le reste du bourg.
- **Préservation environnementale** : L'enjeu écologique du secteur varie de faible à modéré. On note également la présence d'un tampon lié à la Servitude d'Utilité Publique (SUP), applicable à la canalisation de transport de gaz, qui chevauche une partie du secteur 2.

2- DISPOSITIONS

Accompagner une production d'habitat favorisant la densification

	Secteur 1	Secteur 2
ECHÉANCIER	Ouverture à l'urbanisation du secteur à partir de l'approbation du PLU	
MODALITÉS D'OUVERTURE À L'URBANISATION	Les constructions sont autorisées dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble pour chacun des secteurs.	
Forme urbaine	Habitat individuel	
Nombre minimum de lots à produire	2	2
Taille moyenne des lots maximale nette	1 000 m ² / logement	
Mixité sociale	Non réglementé	

Veiller à la qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère, et prendre en compte l'existant dans les opérations d'aménagement

Il est essentiel de veiller à la qualité de l'insertion des nouvelles constructions en prenant en compte l'existant et en respectant les principes suivants :

- **Conservation des éléments paysagers, patrimoniaux et environnementaux** référencés sur le document graphique conformément aux articles L151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme.
- **Insertion harmonieuse** des nouvelles constructions dans le tissu bâti existant et le paysage.
- **Création de liaisons qualitatives** entre le bâti existant et les nouvelles constructions.
- **Réduction de l'impact visuel** des nouvelles constructions.
- **Préservation des éléments d'intérêt écologique ou patrimonial.**

Pour garantir ces objectifs, il convient de se référer aux principes généraux mentionnés précédemment sur la qualité de l'insertion urbaine et paysagère (p.5) ainsi qu'au Titre 2 du règlement du PLU.

Prévoir la desserte pour tous modes de déplacement sur le secteur

L'organisation de la desserte doit permettre une circulation fluide et sécurisée pour tous les modes de déplacement :

- **Création d'accès en cohérence avec l'existant**, en intégrant des mesures de sécurité et en assurant une bonne visibilité.
- **Mutualisation des accès** : Afin de limiter le nombre de sorties sur l'espace public, l'accès au secteur 1 devra être mutualisé.
- **Utilisation de matériaux durables** pour les voiries, à l'exception des liaisons douces.
- **Aménagement de dégagements** permettant l'arrêt d'un véhicule au droit de chaque accès privatif (hors accès piéton), afin d'éviter tout empiètement sur l'espace public.

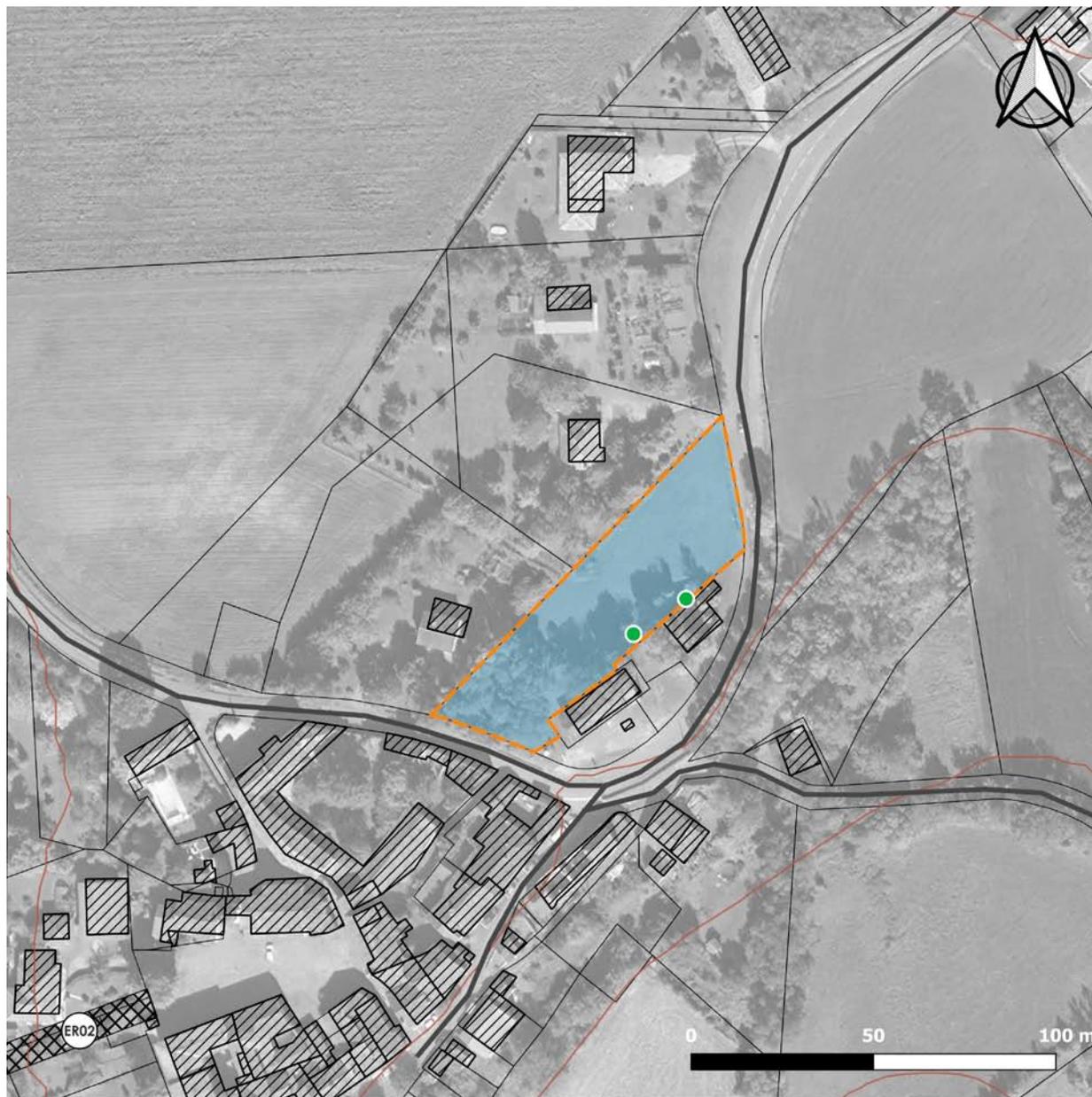
Conformité réglementaire et réseaux (secteur 2)

Conformément à la législation en vigueur, toute personne (particulier, entreprise, sous-traitant, etc.) projetant d'effectuer des travaux à proximité des canalisations de transport de gaz doit consulter le téléservice www.reseaux-et-canalisation.gouv.fr.

Dans ce cadre, une «demande de projet de travaux (DT)» doit être adressée à TéréGa lors de l'étude, suivie d'une «Déclaration d'intention de commencement de travaux (DICT)», à soumettre au moins 7 jours francs avant le début des travaux. Aucune intervention ne pourra commencer avant la réponse de TéréGa et le déplacement sur site d'un de ses agents.

07 - Secteur Ub - Saint-Sernin-les-Mailhoc

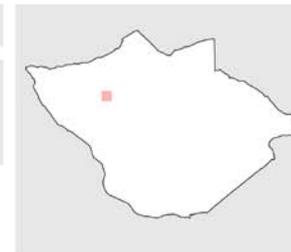
Orientations d'aménagement et de programmation (OAP)



07 - Saint-Sernin-les-Mailhoc

Type d'OAP : Densité
Zonage du PLU : Ub
Assiette de l'OAP : 0,27
Surface effective résidentielle : 0,21 ha
Densité : 1000 m²/logement
Nombre de logements potentiels : 2

Maîtrise d'ouvrage : Commune de Cagnac-les-Mines
Mission : Révision du PLU
Sources : Cadastre PCI vecteur 2022 // Orthophoto 2021, Google
Réalisation : OCTÉHA



 Périmètre d'OAP Densité

Prévoir la desserte pour tous les modes de déplacement sur le secteur

 Voirie existante

Veiller à la qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

 Arbres à préserver au titre de l'article L.151-23 du CU

Accompagner une production d'habitat favorisant la densification

 Habitat individuel

Etat des lieux

 Courbes de niveau : équidistance 5m

1- PRÉSENTATION

La présente OAP est située à l'entrée nord du hameau de Saint-Serin-les-Mailhoc. Son emplacement stratégique, dans le prolongement de l'urbanisation existante, lui confère plusieurs enjeux majeurs :

- **Intégration paysagère et architecturale** : Assurer une transition harmonieuse entre le bâti existant et les nouvelles constructions, en prenant en compte les caractéristiques paysagères et environnementales du site.
- **Continuité des circulations** : Garantir des liaisons fluides et sécurisées pour tous les modes de déplacement, reliant efficacement le secteur au reste du hameau.
- **Préservation des espaces naturels** : Le site comprend un espace vert mésophile tondu (enjeu faible), ainsi qu'un bosquet, des arbres fruitiers et quelques arbres de grande taille présentant un enjeu modéré. Leur conservation et leur intégration devront être prises en compte dans l'aménagement du secteur.

2- DISPOSITIONS

Accompagner une production d'habitat favorisant la densification

ECHÉANCIER	Ouverture à l'urbanisation du secteur à partir de l'approbation du PLU
MODALITÉS D'OUVERTURE À L'URBANISATION	Les constructions sont autorisées dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble
Forme urbaine	Habitat individuel
Nombre minimum de lots à produire	2
Taille moyenne des lots maximale nette	1 000 m ² / logement
Mixité sociale	Non réglementé

Veiller à la qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère, et prendre en compte l'existant dans les opérations d'aménagement

Il est essentiel de veiller à une intégration harmonieuse des nouvelles constructions en tenant compte du cadre existant.

Les éléments **paysagers, patrimoniaux ou environnementaux** identifiés sur le document graphique, conformément aux articles L151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme, devront être préservés afin de :

- **Garantir** une insertion cohérente des nouvelles constructions dans le tissu bâti et paysager existant.
- **Assurer** une transition qualitative entre le bâti existant et les nouveaux aménagements.
- **Limiter** l'impact visuel des nouvelles constructions.
- **Préserver** l'intérêt écologique et patrimonial du site.

Pour répondre aux enjeux de conservation et d'intégration des nouvelles constructions, il conviendra de se référer aux principes généraux énoncés précédemment concernant la qualité de l'insertion urbaine et paysagère (p.5) ainsi qu'au Titre 2 du règlement du PLU.

Prévoir la desserte pour tous modes de déplacement sur le secteur

L'aménagement du secteur devra garantir une **accessibilité optimale** pour tous les modes de déplacement, en cohérence avec les infrastructures existantes et en veillant aux impératifs de sécurité et de visibilité.

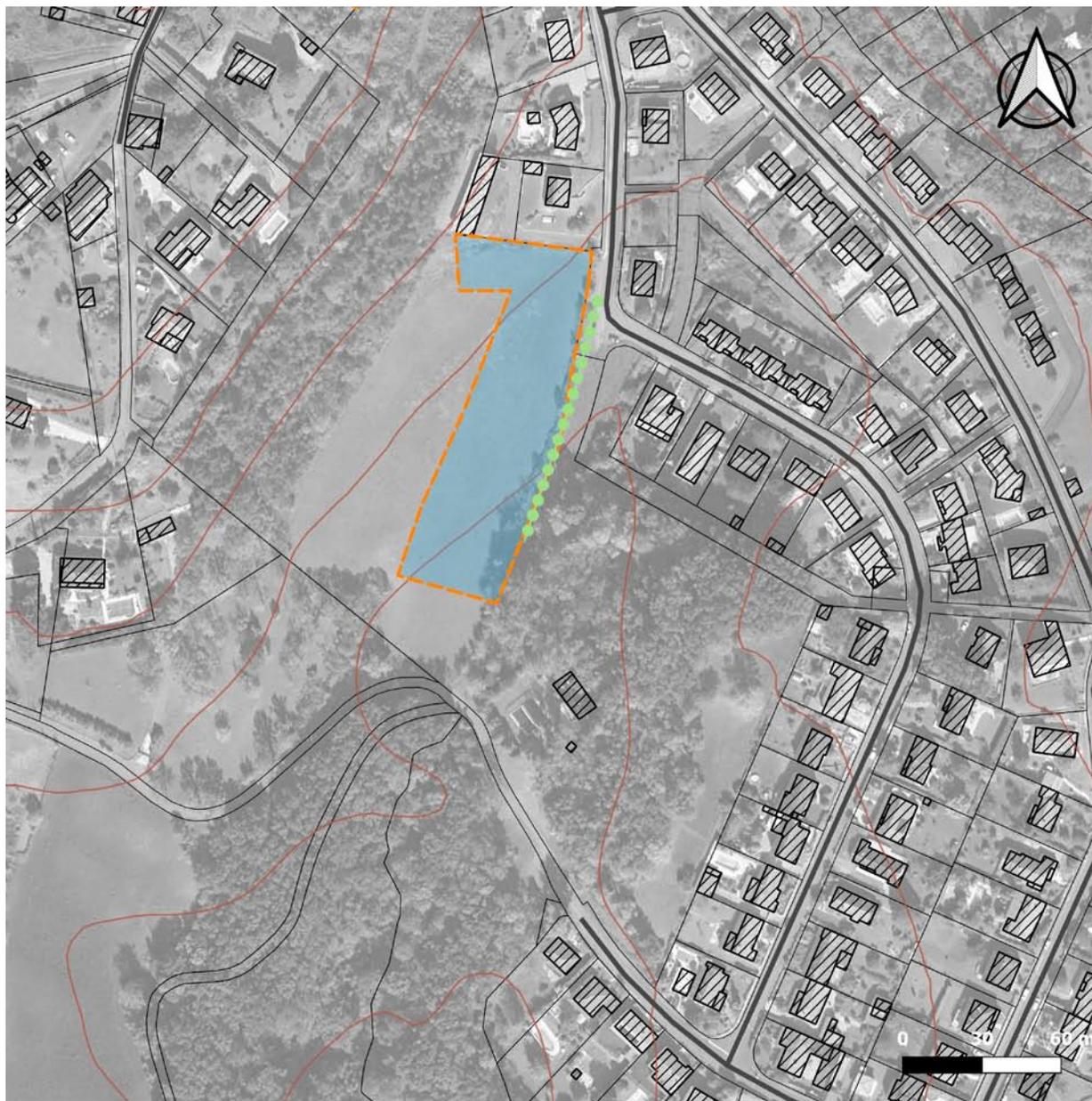
Afin de limiter la multiplication des accès, ceux-ci devront être **mutualisés** autant que possible.

Les **voies de desserte** seront réalisées en matériaux durables (hors liaisons douces) et devront permettre un **usage mixte**.

Un **dégagement** sera aménagé au droit de chaque accès privatif (hors accès piéton) afin d'éviter tout empiètement des véhicules à l'arrêt sur l'espace public.

08 - Secteur Ub - La Maurélié

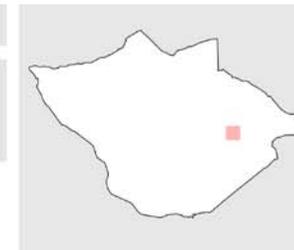
Orientations d'aménagement et de programmation (OAP)



08 - La Maurélié

Type d'OAP : Densité
Zonage du PLU : Ub
Assiette de l'OAP : 0,52 ha
Surface effective résidentielle : 0,42 ha
Densité : 1 000 m² / logement
Nombre de logements potentiels : 4

Maitrise d'ouvrage : Commune de Cagnac-les-Mines
Mission : Révision du PLU
Sources : Cadastre PCI vecteur 2022 // Orthophoto 2021, Google
Réalisation : OCTÉHA



 Périmètre d'OAP Densité

Prévoir la desserte pour tous les modes de déplacement sur le secteur

 Voirie existante

Veiller à la qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Trame bocagère existante, protégée selon le Titre 2 du règlement

 Haie à enjeu modéré (article L.151-23 du CU)

Accompagner une production d'habitat favorisant la densification

 Habitat individuel

Etat des lieux

 Courbes de niveau : équidistance de 5m

1- PRÉSENTATION

La présente OAP se situe à l'entrée nord du bourg de Cagnac-les-Mines, à proximité du lotissement existant. Sa **position stratégique**, dans la continuité de l'urbanisation actuelle, confère à ce secteur divers enjeux :

- **En termes d'intégration paysagère et architecturale**, il conviendra d'assurer une **transition qualitative** entre le bâti existant et les nouvelles constructions, tout en prenant en compte les enjeux paysagers et environnementaux.
- **Assurer la continuité des circulations** pour tous les modes de déplacement entre le site et le reste du bourg.
- **Enjeux écologiques** : Cet espace est identifié comme une prairie mésophile fauchée, située à proximité de boisements et de cours d'eau, avec un enjeu écologique variant de modéré à fort. Afin de réduire les risques liés à l'urbanisation de cette parcelle, un linéaire de haies à enjeu modéré a été identifié à l'est du site.

2- DISPOSITIONS

Accompagner une production d'habitat favorisant la densification

ECHÉANCIER	Ouverture à l'urbanisation du secteur à partir de l'approbation du PLU
MODALITÉS D'OUVERTURE À L'URBANISATION	Les constructions sont autorisées dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble
Forme urbaine	Habitat individuel
Nombre minimum de lots à produire	4
Taille moyenne des lots maximale nette	1 000 m ² / logement
Mixité sociale	Non réglementé

Veiller à la qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère, et prendre en compte l'existant dans les opérations d'aménagement

Les éléments paysagers, patrimoniaux ou environnementaux référencés sur le document graphique au titre des articles L151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme doivent être maintenus pour :

- **Garantir la bonne insertion** des nouvelles constructions au sein du tissu bâti existant et dans le paysage.
- **Assurer une liaison qualitative** entre le bâti existant et les nouvelles constructions.
- **Limiter l'impact visuel** de ces dernières.
- **Préserver leur intérêt écologique ou patrimonial.**

Pour répondre aux enjeux de conservation des éléments paysagers et d'intégration des nouvelles constructions, veuillez vous référer aux principes généraux énumérés précédemment sur la qualité de l'insertion urbaine et paysagère (p.5) et au Titre 2 du règlement du PLU.

Prévoir la desserte pour tous modes de déplacement sur le secteur

Ce secteur doit privilégier la **création d'accès en cohérence** avec l'existant, en veillant aux mesures de **sécurité** et de **bonne visibilité**.

Les futures **voies de desserte** devront être traitées en matériau durable (exception : **liaisons douces**) et auront une **vocation mixte**.

L'aménagement d'un **dégagement** sera privilégié afin de permettre l'arrêt d'un véhicule au droit de chaque **accès privatif** (hors accès piéton). Cet aménagement vise à **supprimer tout empiètement** de véhicules à l'arrêt sur l'emprise publique.

09 - Secteur Ub - La Plaine

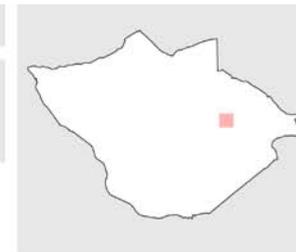
Orientations d'aménagement et de programmation (OAP)



09 - La Plaine

Type d'OAP : Densité
Zonage du PLU : Ub
Assiette de l'OAP : 0,98 ha
Surface effective résidentielle : 0,79 ha
Densité : 1 000 m² / logement
Nombre de logements potentiels : 7

Maîtrise d'ouvrage : Commune de Cagnac-les-Mines
Mission : Révision du PLU
Sources : Cadastre PCI vecteur 2022 // Orthophoto 2021, Google
Réalisation : OCTEHA



 Périmètre d'OAP Densité

Prévoir la desserte pour tous les modes de déplacement sur le secteur

 Voirie existante

Veiller à la qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Trame bocagère existante, protégée selon le Titre 2 du règlement

 Haie à enjeu modéré (article L.151-23 du CU)

Accompagner une production d'habitat favorisant la densification

 Habitat individuel

Etat des lieux

 Courbes de niveau : équidistance de 5m

1- PRÉSENTATION

La présente OAP se situe à l'entrée nord du bourg de Cagnac-les-Mines, à proximité du bâti existant. Sa position stratégique, dans la continuité de l'urbanisation en place, confère à ce secteur divers enjeux :

- **En termes d'intégration paysagère et architecturale**, il sera essentiel d'assurer une transition qualitative entre le bâti existant et les nouvelles constructions, tout en prenant en compte les enjeux paysagers et environnementaux.
- **Assurer la continuité des circulations** pour tous les modes de déplacement entre le site et le reste du bourg.
- **Enjeux écologiques** : Ce secteur présente des enjeux allant de faibles à modérés. En particulier, sur le secteur 3, une haie à enjeu modéré a été identifiée.

2- DISPOSITIONS

Accompagner une production d'habitat favorisant la densification

	Secteur 1	Secteur 2	Secteur 3
ECHÉANCIER	Ouverture à l'urbanisation du secteur à partir de l'approbation du PLU		
MODALITÉS D'OUVERTURE À L'URBANISATION	Les constructions sont autorisées dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble pour chacun des secteurs.		
Forme urbaine	Habitat individuel		
Nombre minimum de lots à produire	2	3	2
Taille moyenne des lots maximale nette	1 000 m ² / logement		
Mixité sociale	Non réglementé		

Veiller à la qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère, et prendre en compte l'existant dans les opérations d'aménagement

Les éléments paysagers, patrimoniaux ou environnementaux référencés sur le document graphique au titre des articles L151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme doivent être maintenus afin de :

- **Garantir la bonne insertion des nouvelles constructions** au sein du tissu bâti existant et dans le paysage.
- **Assurer une liaison qualitative** entre le bâti existant et les nouvelles constructions.
- **Limiter l'impact visuel** de ces dernières.
- **Préserver leur intérêt écologique ou patrimonial.**

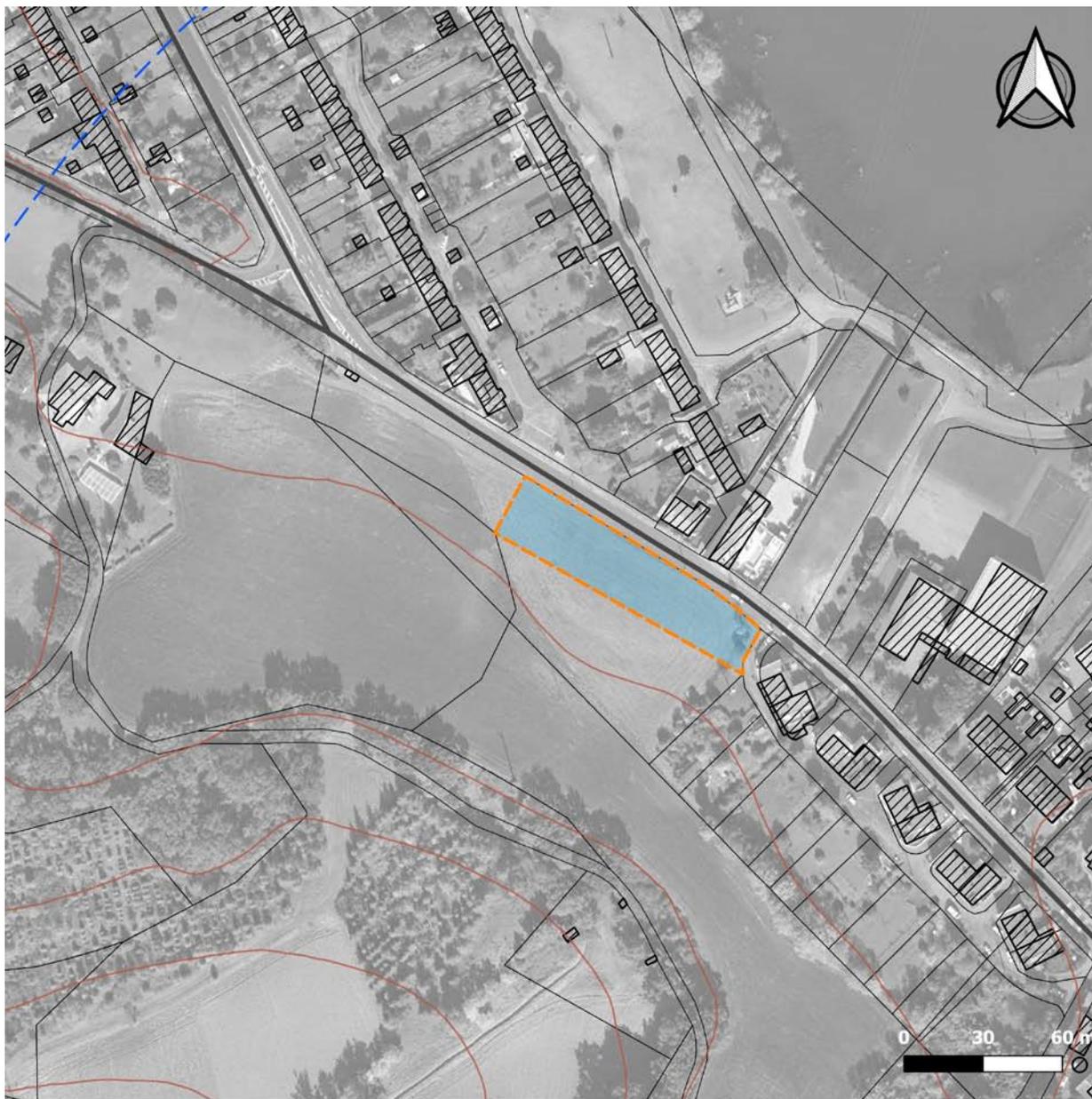
Pour répondre aux enjeux de conservation des éléments paysagers et d'intégration des nouvelles constructions, il convient de vous référer aux principes généraux énumérés précédemment concernant la qualité de l'insertion urbaine et paysagère (p.5) et au Titre 2 du règlement du PLU.

Prévoir la desserte pour tous modes de déplacement sur le secteur

Ce secteur doit privilégier la création d'accès en **cohérence avec l'existant**, en veillant aux mesures de **sécurité** et de **bonne visibilité**.

Les futures voies de desserte devront être traitées en **matériau durable** (exception : liaisons douces) et auront une vocation mixte.

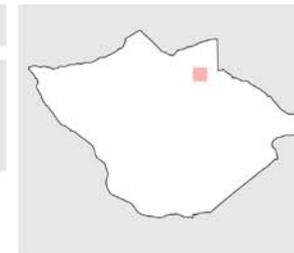
L'aménagement d'un **dégagement** sera privilégié afin de permettre l'arrêt d'un véhicule au droit de chaque accès privatif (hors accès piéton). Cet aménagement vise à supprimer tout empiètement de véhicules à l'arrêt sur l'emprise publique.



10 - Le Boual

Type d'OAP : Densité
Zonage du PLU : Ub
Assiette de l'OAP : 0,24 ha
Surface effective résidentielle : 0,19 ha
Densité : 1 000 m² / logement
Nombre de logements potentiels : 2

Maîtrise d'ouvrage : Commune de Cagnac-les-Mines
Mission : Révision du PLU
Sources : Cadastre PCI vecteur 2022 // Orthophoto 2021, Google
Réalisation : OCTÉHA



 Périmètre d'OAP Densité

Prévoir la desserte pour tous les modes de déplacement sur le secteur

 Voirie existante

Accompagner une production d'habitat favorisant la densification

 Habitat individuel

Etat des lieux

 Courbes de niveau : équidistance de 5m

1- PRÉSENTATION

La présente OAP se situe entre la Cité des Homps et le bourg de Cagnac-les-Mines. Sa position stratégique, dans la continuité de l'urbanisation existante, confère à ce secteur divers enjeux :

- **En termes d'intégration paysagère et architecturale**, il conviendra d'assurer une transition qualitative entre le bâti existant et les nouvelles constructions, en tenant compte des enjeux paysagers et environnementaux.
- **Garantir la continuité des circulations** pour tous les modes de déplacement entre le site et le reste du bourg.

Une partie du site est inscrite au Registre Parcellaire Graphique 2023 comme étant du « fourrage ».

Concernant les enjeux écologiques, cet espace est identifié comme un espace de culture ou d'ancienne culture dans la sous-trame des milieux cultivés de la Trame Verte et Bleue du SCoT, avec un enjeu faible.

2- DISPOSITIONS

Accompagner une production d'habitat favorisant la densification

ECHÉANCIER	Ouverture à l'urbanisation du secteur à partir de l'approbation du PLU
MODALITÉS D'OUVERTURE À L'URBANISATION	Les constructions sont autorisées dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble
Forme urbaine	Habitat individuel
Nombre minimum de lots à produire	2
Taille moyenne des lots maximale nette	1 000 m ² / logement
Mixité sociale	Non réglementé

Veiller à la qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère, et prendre en compte l'existant dans les opérations d'aménagement

Les éléments paysagers, patrimoniaux ou environnementaux référencés sur le document graphique au titre des articles L151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme doivent être maintenus pour :

- **Garantir la bonne insertion** des nouvelles constructions au sein du tissu bâti existant et dans le paysage
- **Assurer une liaison qualitative** entre le bâti existant et les nouvelles constructions
- **Limiter l'impact visuel** de ces dernières.
- **Préserver leur intérêt écologique ou patrimonial**

Pour répondre aux enjeux de conservation des éléments paysagers et d'intégration des nouvelles constructions, veuillez vous référer aux principes généraux énumérés précédemment sur la qualité de l'insertion urbaine et paysagère (p.5) et au Titre 2 du règlement du PLU.

Prévoir la desserte pour tous modes de déplacement sur le secteur

Ce secteur doit privilégier la création d'**accès en cohérence** avec l'existant, en veillant aux mesures de **sécurité** et de **bonne visibilité**.

Les futures voies de desserte devront être traitées en **matériau durable** (exception : liaisons douces) et auront une **vocation mixte**.

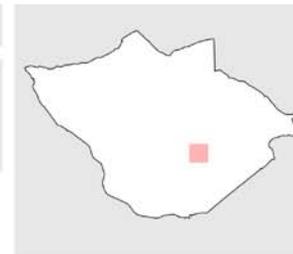
L'aménagement d'un **dégagement** sera privilégié afin de permettre l'arrêt d'un véhicule au droit de chaque **accès privatif** (hors accès piéton). Cet aménagement vise à supprimer tout empiètement de véhicules à l'arrêt sur l'emprise publique.



11 - Milhars

Type d'OAP : Densité
 Zonage du PLU : Ub
 Assiette de l'OAP : 0,75 ha
 Surface effective résidentielle : 0,32 ha
 Densité : 1 000 m² / logement
 Nombre de logements potentiels : 5

Maîtrise d'ouvrage : Commune de Cagnac-les-Mines
 Mission : Révision du PLU
 Sources : Cadastre PCI vecteur 2022 // Orthophoto 2021, Google
 Réalisation : OCTÉHA



Périmètre d'OAP Densité

Prévoir la desserte pour tous les modes de déplacement sur le secteur

Voirie existante

Veiller à la qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Trame bocagère existante, protégée selon le Titre 2 du règlement

Haie à enjeu faible (article L.151-23 du CU)

Arbres à préserver au titre de l'article L.151-23 du CU

Accompagner une production d'habitat favorisant la densification

Habitat individuel

Etat des lieux

Courbes de niveaux : équidistance de 5m

1- PRÉSENTATION

La présente OAP se situe au sud-ouest du bourg de Cagnac-les-Mines, au cœur du hameau de Milhars. Sa position stratégique, dans la continuité de l'urbanisation existante confère à ce secteur divers enjeux :

- **En termes d'intégration paysagère et architecturale**, il conviendra d'assurer la transition qualitative entre le bâti existant et les nouvelles constructions, en tenant compte des enjeux paysagers et environnementaux.
- **D'assurer la continuité des circulations pour tous les modes de déplacement** entre le site et le reste du bourg.
- Ce secteur présente des enjeux écologiques faibles. Une haie à enjeu faible a été identifiée à l'ouest du secteur 1.

2- DISPOSITIONS

Accompagner une production d'habitat favorisant la densification

	Secteur 1	Secteur 2
ECHÉANCIER	Ouverture à l'urbanisation du secteur à partir de l'approbation du PLU	
MODALITÉS D'OUVERTURE À L'URBANISATION	Les constructions sont autorisées dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble pour chacun des secteurs.	
Forme urbaine	Habitat individuel	
Nombre minimum de lots à produire	3	2
Taille moyenne des lots maximale nette	1 000 m ² / logement	
Mixité sociale	Non réglementé	

Veiller à la qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère, et prendre en compte l'existant dans les opérations d'aménagement

Les éléments paysagers, patrimoniaux ou environnementaux référencés sur le document graphique au titre des articles L151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme doivent être maintenus pour :

- **Garantir la bonne insertion** des nouvelles constructions au sein du tissu bâti existant et dans le paysage.
- **Assurer une liaison qualitative** entre le bâti existant et les nouvelles constructions.
- **Limiter l'impact visuel** de ces dernières.
- **Préserver leur intérêt écologique ou patrimonial.**

Pour répondre aux enjeux de conservation des éléments paysagers et d'intégration des nouvelles constructions, veuillez vous référer aux principes généraux énumérés précédemment sur la qualité de l'insertion urbaine et paysagère (p.5) et au Titre 2 du règlement du PLU.

Prévoir la desserte pour tous modes de déplacement sur le secteur

Ce secteur doit privilégier la **création d'accès en cohérence avec l'existant**, en veillant aux **mesures de sécurité** et de **bonne visibilité**.

Les futures **voies de desserte** devront être traitées en **matériau durable** (exception : **liaisons douces**) et auront une vocation **mixte**.

L'aménagement d'un **dégagement** sera privilégié afin de permettre l'arrêt d'un véhicule au droit de chaque **accès privatif** (hors accès piéton). Cet aménagement vise à supprimer tout empiètement de **véhicules à l'arrêt sur l'emprise publique**.

1 2 - Secteur Ub - Puech-Bertrand

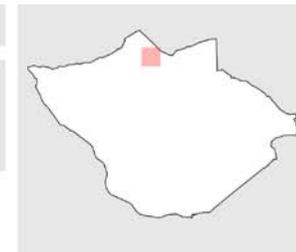
Orientations d'aménagement et de programmation (OAP)



12 - Puech-Bertrand

Type d'OAP : Densité
Zonage du PLU : Ub
Assiette de l'OAP : 0,27 ha
Surface effective résidentielle : 0,14 ha
Densité : 1 000 m² / logement
Nombre de logements potentiels : 2

Maîtrise d'ouvrage : Commune de Cagnac-les-Mines
Mission : Révision du PLU
Sources : Cadastre PCI vecteur 2022 // Orthophoto 2021, Google
Réalisation : OCTÉHA



Périmètre d'OAP Densité

Prévoir la desserte pour tous les modes de déplacement sur le secteur

Voirie existante

Veiller à la qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Trame bocagère existante, protégée selon le Titre 2 du règlement

Haie à enjeu faible (article L.151-23 du CU)

Accompagner une production d'habitat favorisant la densification

Habitat individuel

Etat des lieux

Courbes de niveaux : équidistance de 5m

1- PRÉSENTATION

La présente OAP se situe au nord-ouest du bourg de Cagnac-les-Mines, à proximité de la Cité minière des Homps. Cette position stratégique, en continuité avec l'urbanisation existante, confère à ce secteur plusieurs enjeux :

- En termes d'**intégration paysagère et architecturale**, il sera essentiel de garantir une transition qualitative entre le bâti existant et les nouvelles constructions, tout en prenant en compte les **enjeux paysagers et environnementaux**.
- Il sera également important d'**assurer la continuité des circulations** pour tous les modes de déplacement entre le site et le reste du bourg.
- En ce qui concerne les enjeux écologiques, cet espace est identifié comme une prairie mésophile fauchée et un fourré arbustif à enjeux faibles. De plus, une haie à enjeu faible a été identifiée à l'ouest du secteur 1.

2- DISPOSITIONS

Accompagner une production d'habitat favorisant la densification

ECHÉANCIER	Ouverture à l'urbanisation du secteur à partir de l'approbation du PLU
MODALITÉS D'OUVERTURE À L'URBANISATION	Les constructions sont autorisées dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble
Forme urbaine	Habitat individuel
Nombre minimum de lots à produire	2
Taille moyenne des lots maximale nette	1 000 m ² / logement
Mixité sociale	Non réglementé

Veiller à la qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère, et prendre en compte l'existant dans les opérations d'aménagement

Les éléments paysagers, patrimoniaux ou environnementaux référencés sur le document graphique au titre des articles L151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme doivent être maintenus pour :

- **Garantir la bonne insertion** des nouvelles constructions au sein du tissu bâti existant et dans le paysage.
- **Assurer une liaison qualitative** entre le bâti existant et les nouvelles constructions.
- **Limiter l'impact visuel** de ces dernières.
- **Préserver leur intérêt écologique** ou **patrimonial**.

Pour répondre aux enjeux de conservation des éléments paysagers et d'intégration des nouvelles constructions, veuillez vous référer aux principes généraux énumérés précédemment sur la qualité de l'insertion urbaine et paysagère (p.5) et au Titre 2 du règlement du PLU.

Prévoir la desserte pour tous modes de déplacement sur le secteur

Ce secteur doit privilégier la **création d'accès en cohérence** avec l'existant, en veillant aux mesures de **sécurité** et de **bonne visibilité**.

Les futures **voies de desserte** devront être traitées en **matériau durable** (exception : liaisons douces) et auront une vocation **mixte**.

L'aménagement d'un **dégagement** sera privilégié afin de permettre l'arrêt d'un véhicule au droit de chaque accès privatif (hors accès piéton). Cet aménagement vise à supprimer tout empiètement de véhicules à l'arrêt sur l'emprise publique.