

Plan local d'urbanisme

---

**Commune de  
Peyrefitte-sur-l'Hers**

---

# ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

# SOMMAIRE

- I / ORIENTATIONS APPLICABLES AUX OPERATIONS D'AMENAGEMENT *Page 3*
- II / PRINCIPES D'AMENAGEMENT EN ZONE 1AU *Page 4*
  - OAP 1 : zone 1AU « Le village »

## I/ ORIENTATIONS APPLICABLES AUX OPERATIONS D'AMENAGEMENT

### Principes généraux applicables aux nouvelles opérations

#### Densité et diversité des formes bâties

##### *Le respect de l'existant*

L'aménagement des zones à urbaniser se fera dans le respect des formes urbaines existantes afin d'assurer des transitions harmonieuses entre l'existant et les nouvelles opérations. Les constructions du centre bourg se caractérisent d'une part une densité du bâti et un alignement des constructions sur les voies existantes. Ces principes d'urbanisation des parcelles ouvertes à l'urbanisation doivent être recherchés et adaptés aux nouvelles constructions.

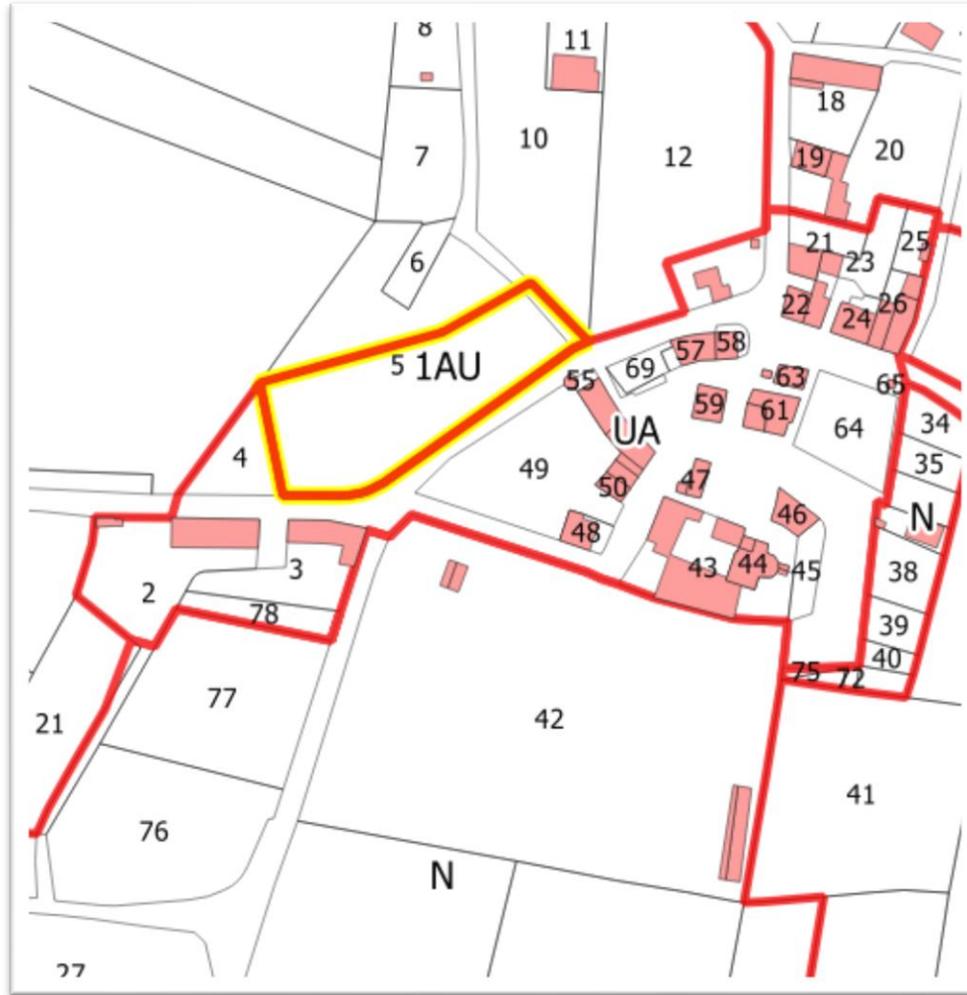
##### *L'intégration des principes de développement durable*

Dans un souci de développement durable et de confort des résidents, une attention particulière devra être portée lors de la conception et la réalisation des logements à :

- L'optimisation des apports solaires notamment par l'orientation du bâti.
- Limitation de l'imperméabilisation des sols (espace de stationnement des véhicules végétalisé...)
- La préservation de l'intimité des résidents
- Utilisation des énergies renouvelables dans la mesure du possible.

## II / PRINCIPES D'AMENAGEMENT DES ZONES 1AU

### Localisation de l'OAP sur le territoire



# OAP 1 : «le village »

## Eléments de contexte, diagnostic

Zonage du PLU	1AU
Surface	0,29Ha
Vocation actuelle de la zone	Prairie
Propriété foncière	Privée

**Fonctionnement urbain :** La parcelle se situe au centre bourg, dans la continuité des espaces bâtis.



Espace agricole

Chemin

Route départementale

Urbanisation existante

Jardins

## Enjeux et objectifs sur le secteur :

- Développer une offre d'habitat dans le prolongement des espaces bâtis existants
- Limiter l'étalement urbain en densifiant les parcelles
- Prise en compte du relief et du paysage lors de l'urbanisation de la zone.



## ACCESSIBILITE, CIRCULATION, RESEAUX

Accès possible depuis la départementale

Les réseaux :

- Electricité : en capacité suffisante
- Eau potable : en capacité suffisante
- Assainissement collectif dont la capacité est suffisante

# OAP 1 : «le village »

## Éléments de contexte, diagnostic

### Le relief et le paysage



 Pentes supérieures à 10%

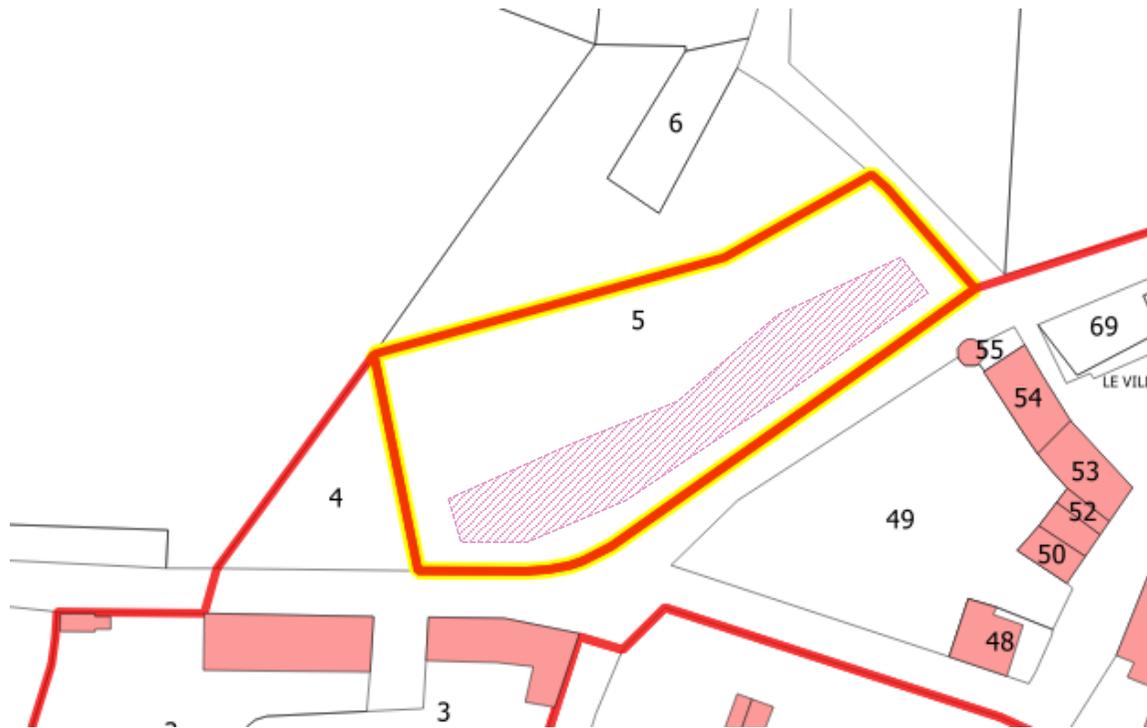


### Les principes :

Le projet d'aménagement devra tenir compte du relief des collines de la piège. Afin de préserver les paysages il doit se situer sur la partie haute du terrain à proximité de la route.



## OAP 1 : «le village »



 Localisation des constructions

### PROGRAMME

Surface totale : 0,28 Ha

Vocation principale : Habitat

Densité minimale pour les secteurs d'habitat : 12 log/Ha

Forme(s) urbaine(s) : Habitat individuel, habitat groupé, en bande

Mixité fonctionnelle : possibilité d'accueillir des activités économiques

### PRINCIPES D'AMENAGEMENT

- La voirie et l'accès indiqués sont représentés comme principe d'aménagement et non comme normes.
- Le chemin d'accès actuel devra être élargi pour permettre l'urbanisation de la zone.
- Création de places de parking en accès libre le long des voies projetées ou sur un espace dédiés (5 places environ).
- Les voiries principales doivent intégrer des espaces dédiés pour les déplacements doux.

### PLANNING

- L'opération peut être mise en œuvre dès l'approbation du PLU.