



PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

3 - Orientations d'aménagement et de programmation

**Vu pour être annexé à la délibération d'approbation en conseil communautaire
en date du 24 février 2026**

COMMUNE DE LABASTIDE-DE-VIRAC

OAP n°1 – LES ROCHES

Contexte et enjeux



Le secteur se situe au centre Ouest du territoire communal, et à l'Est du centre-bourg ancien. L'opération d'aménagement a lieu dans un milieu alentour fortement boisé et doit prendre en compte cette caractéristique. De plus, le site accueillant les futures emprises bâties doit s'adapter à la pente naturelle du terrain. Du fait de son contexte naturel assez important, les accès au bâti et la création de places de stationnement doivent se faire au plus proche de la voirie existante dans le but de limiter l'artificialisation des sols. Les nouvelles habitations doivent être en cohérence avec le tissu bâti existant et l'environnement dans lequel ils se trouvent.

Synthèse des enjeux

- Aménager le secteur en prenant en compte le bâti et le paysage environnant.
- Limiter l'artificialisation des sols au mieux en privilégiant les accès et en créant les places de stationnement au plus près de la voirie existante.
- Conforter les espaces boisés et naturelles par la conservation d'éléments paysagers existant.

Orientations

Programmation

Vocation principale : Habitat

L'aménagement propose la réalisation d'environ 12 logements répartis sur l'ensemble du secteur.

Modalités d'ouverture à l'urbanisation

Le secteur fait l'objet d'opérations d'aménagement d'ensemble.

Accessibilité, modes doux et stationnement

Accès et voirie :

- L'accès se fait via le chemin des Roches au Sud du secteur.
- Une voie secondaire est créée à l'Est. Elle permet d'accéder facilement aux différentes habitations. La voie est sans issue.

Composition urbaine

Formes urbaines, volumétrie :

- La typologie des bâtiments est à vocation d'habitat individuel et/ou individuel-groupé.
- Les formes architecturales doivent être harmonieuses et bien s'intégrer avec le bâti environnant.
- Le bâti doit s'adapter à la pente naturelle du terrain.

Hauteur :

- La hauteur des bâtiments est en R+1.

Composition paysagère et environnementale

Intégration paysagère :

- Une transition paysagère végétale est implantée le long des limites Nord et Ouest et prend la forme d'une haie arbustive et arborée.
- Les haies existantes en bordures des futures emprises bâties sont à conserver.

Intégration environnementale et écologique :

- Les espaces boisés et naturels existants du fait du contexte dans lequel l'opération s'inscrit sont confortés au maximum.



- Périmètre d'application de l'OAP
- Accessibilité, modes doux et stationnement**
- Principe de voie de desserte à créer
- Vocation et composition urbaine**
- Habitat individuel et/ou individuel-groupé
- Hauteur
- Composition paysagère**
- Haie existante à conserver
- Transition paysagère végétale à assurer