

SAINTE-FOY D'AIGREFEUILLE PLAN LOCAL D'URBANISME Modification n°2

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Pièce 2

PLU APPROUVE	04 FÉVRIER 2013	Tampon de
MODIFICATION N°1 APPROUVE	18 SEPTEMBRE 2015	
MODIFICATION SIMPLIFIÉÉ N°1	03 JUILLET 2017	
DELIBERATION MOTIVEE DE LA MODIFICATION N°2	10 MAI 2021	
ARRETE DE PRECRIPTION DE LA MODIFICATION N°2	11 MAI 2021	
ENQUETE PUBLIQUE	DU 05 NOVEMBRE AU 6 DECEMBRE 2021	
APPROBATION	27 JANVIER 2022	

Tampon de la commune	Tampon de la Préfecture

PREAMBULE

1) Principaux articles du code de l'urbanisme applicables

Art L.151-6 CU: Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports, les déplacements et, en zone de montagne, sur les unités touristiques nouvelles (...).

Art L.151-7 CU : I. - Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

- 1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain, favoriser la densification et assurer le développement de la commune ;
- 2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;
- 3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;
- 4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;
- 5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;
- 6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36 (...)

Art R.151-8 CU: Les orientations d'aménagement et de programmation des secteurs de zones urbaines ou de zones à urbaniser mentionnées au deuxième alinéa du R. 151-20 dont les conditions d'aménagement et d'équipement ne sont pas définies par des dispositions réglementaires garantissent la cohérence des projets d'aménagement et de construction avec le projet d'aménagement et de développement durables.

Elles portent au moins sur :

- 1° La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère ;
- 2° La mixité fonctionnelle et sociale ;
- 3° La qualité environnementale et la prévention des risques ;
- 4° Les besoins en matière de stationnement ;
- 5° La desserte par les transports en commun ;
- 6° La desserte des terrains par les voies et réseaux.

Ces orientations d'aménagement et de programmation comportent un schéma d'aménagement qui précise les principales caractéristiques d'organisation spatiale du secteur.

2) Opposabilité des Orientations d'Aménagement et de Programmation

Art R.152-1 CU : L'exécution par toute personne publique ou privée de tous travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, et ouverture d'installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan sont conformes au règlement et à ses documents graphiques. Ces travaux ou opérations sont, en outre, compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement et de programmation.

Les orientations d'aménagement s'appliquent donc dans un rapport de compatibilité. Il s'agit d'un rapport moins exigeant que celui de conformité, le rapport applicable dans le cadre de l'opposabilité des règlements graphiques et écrits du Plan Local d'Urbanisme. Cette notion de compatibilité n'est pas définie précisément par les textes de loi mais la doctrine et la jurisprudence permettent de la distinguer de celle de conformité. Ainsi, on peut affirmer « qu'un projet est compatible avec un document de portée supérieure lorsqu'il n'est pas contraire aux orientations ou aux principes fondamentaux de ce document et qu'il contribue, même partiellement, à leur réalisation ».

3) Notions de prescriptions, recommandations et illustrations

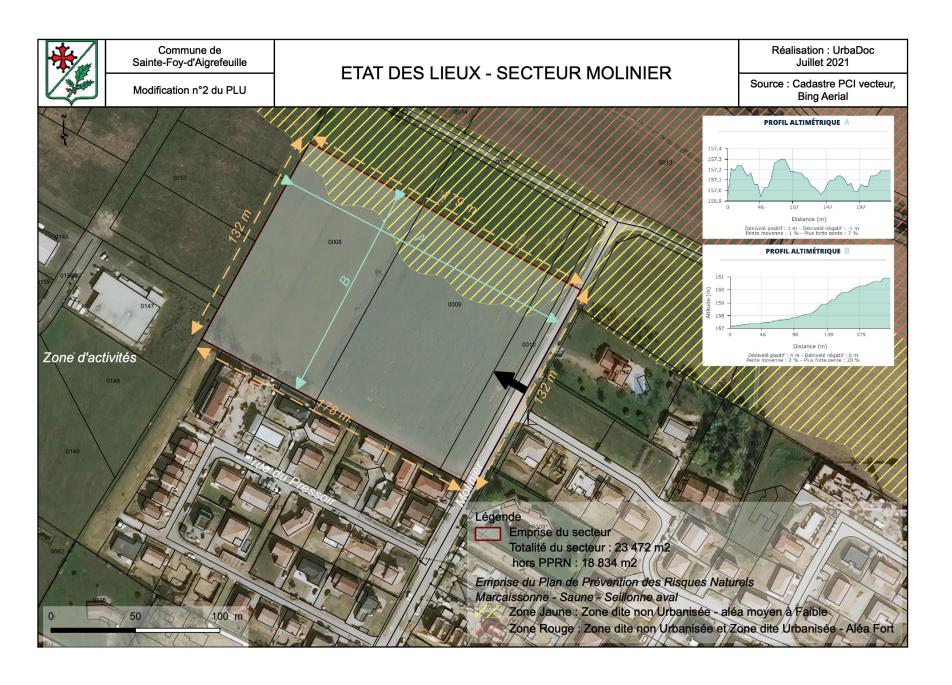
Les orientations du présent document s'articulent autour de prescriptions et de recommandations. Les prescriptions doivent obligatoirement être respectés par les autorisations d'urbanisme relatives. Les recommandations sont des conseils portés aux aménageurs que ceux-ci sont libres d'appliquer ou non. Enfin, les illustrations n'ont ici aucun rapport opposable, mais uniquement un but représentatif des aménagements attendus.

4) Co-construire le projet

Le service urbanisme de la mairie de Sainte-Foy d'Aigrefeuille peut aider chaque porteur de projet dans la définition des principes d'aménagement en amont de tout dépôt d'autorisation. Une co-construction en amont permet de vérifier de l'ensemble des obligations à respecter en amont du projet.

Zone AU3: SECTEUR MOLINIER

ÉTAT DES LIEUX



1) Topologie et topographie

Le secteur est un rectangle de 178m de longueur par 132m de largeur. Il présente un axe Nord/Sud (A) relativement plat avec moins de 40cm de déclivité totale sur les 132m de longueur. L'axe Ouest/Est est plus chahuté, sans problématique majeure d'aménagement cependant.

2) Superficie

La surface à aménager présente une superficie de 23 472m². En partie grevé par le Plan de Prévention des Risques Naturels, la zone constructible est égale à 18 834m².

3) Insertion urbaine

Le secteur est enchâssé entre les secteurs de lotissement récents (Les Vignes d'Othello et Le Clos de Molinier) au Sud et à l'Est, la zone d'activité de Val de Saune à l'Ouest et son extension récente ; et l'espace naturel de la Saune au Nord. L'aménagement vient combler un espace qui finira l'aménagement de ce quartier sans continuités à venir.

4) Accessibilité et réseaux

Le secteur est desservi par le chemin de la Palenque qui a fait l'objet d'un aménagement soigné, avec trottoir, piste cyclable et accès propre à l'aménagement à venir. L'ensemble des réseaux AEP, Électricité et assainissement collectif est présent au droit du secteur. Une borne incendie est accessible au droit de l'accès voirie.

5) Occupation du sol

Les parcelles sont actuellement agricoles et inscrites au registre parcellaire graphique (culture de blé dur d'hiver).

6) Environnement

Le patrimoine naturel connu le plus proche est la ZNIEFF de type 1, Prairie Humides des bords de la Saune, située au Nord-Ouest de la zone d'activités.

7) Points de vigilances

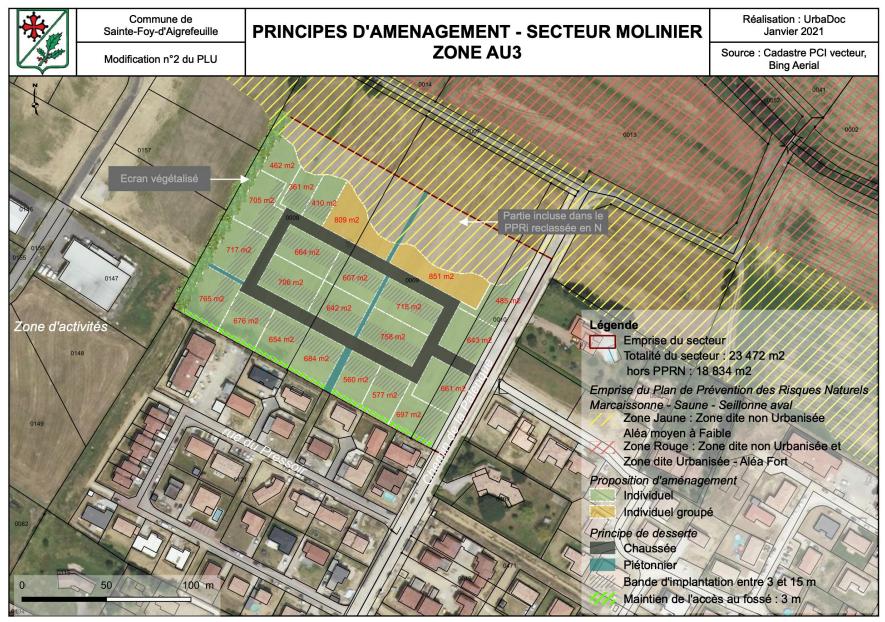
La zone jaune du PPRN est évidemment le risque le plus important dont l'aménagement doit tenir compte. Il s'agit ici d'une prise en compte conforme des prescriptions réglementaires du présent document. Deux autres points de vigilance sont à prendre en compte. D'une part la présence d'un fossé important en limite sud du secteur à urbaniser. Les aménagements à venir devront permettre l'entretien ce fossé qui sert notamment à la gestion des eaux pluviales du lotissement « Les Vignes d'Othello). D'autre part, la présence en bordure de la zone d'activité doit être prise en compte dans l'aménagement afin de limiter les conflits d'usage.

8) Visualisation



ORIENTATION D'AMENAGEMENT

Principes à caractère illustratif



1) Principes de desserte automobile

Prescription 1: L'accès au secteur se fera à partir de l'aménagement prévu à cet effet sur le chemin de la Palenque par une voie de de desserte en boucle servant d'entrée et de sortie. Aucun accès direct d'un lot ne sera possible sur le chemin de Palenque.

Prescription 2: La voie sera une voie à sens unique de 4,50m d'emprise minimum comprenant 3,00m de bande de roulement et 1,50m de trottoir. La largeur d'emprise sera élargie autant que de besoin en cas de réalisation d'une noue. Les virages seront dimensionnés aux passages des véhicules de défense incendie, de secours et de collecte des déchets.

Recommandation 1 : Il serait recherché une force portante de 160 kilos newtons avec un maximum de 90 kilos newton par essieu.

Recommandation 2: Il serait recherché une voirie sous forme de partage plutôt que d'utiliser un bordurage systématique.

Caractère illustratif : le tracé de la voie est donné à titre illustratif.

2) Principes de desserte douce

Prescription 3: Le secteur sera traversé dans son axe Sud/Nord par une voie piétonne de 2,00m de largeur minimum permettant de le relier au lotissement « Les Vignes d'Othello ». L'accès devra se faire depuis l'espace réservé à cet effet sur le précédent lotissement. Cette liaison douce permettra en outre un accès aisé aux habitants de ce lotissement vers la future zone récréative à réaliser sur les parcelles communales au nord du secteur.

Prescription 4 : Une liaison douce permettra de relier le secteur à la zone d'activités située à l'Ouest. L'objectif est de permettre l'accès à la zone de travail.

Recommandation 2: Les piétonniers à réaliser pourront être réalisés à partir de revêtements peu ou pas étanche. Il est recommandé de s'inspirer des surfaces perméables disponibles en annexes du présent document.

Caractère illustratif : le tracé des voies piétonnes est donné à titre illustratif.

3) Principes de stationnement

Prescription 5 : Il sera réalisé un stationnement à usage visiteur pour deux lots individuels. Ces stationnements seront réalisés parallèlement à la voie de desserte et devront être situés de façon à desservir l'ensemble des habitations. Un arbre à minima par stationnement sera planté permettant de végétaliser la zone et d'assurer l'ombre.

Prescription 6: Un parvis d'accès à chaque lot de 5,00m par 5,00m sera réalisé à charge de l'aménageur et ne devra pas être clos. Le revêtement sera réalisé soit à partir d'un revêtement perméable disponible en annexe, soit en béton balayé. Cette prescription peut ne pas s'appliquer pour les constructions d'habitat social sous réserve de respecter les minima de 1 place par logement.

4) Densités

Prescription 7: En bordure de Saune, comme illustré, il sera réalisé des logements individuels groupés. 8 sont attendus à minima.

Recommandation 3 : Il est recommandé un alignement à la voirie pour les maisons avec garage en retrait pour permettre la réalisation du parvis. Les constructions pourraient être mitoyennes par le garage et une élévation d'un étage serait recherchée afin de profiter un maximum des surfaces hors d'eau pour les constructions, mais aussi de profiter de jardins récréatifs à l'arrière.

Prescription 8 : 20 lots à usage individuel à minima seront réalisés.

Prescription 9: 28 lots à minima seront réalisés pour l'ensemble de l'aménagement, soit une densité minimale de 15 logements à l'hectare hors aménagements.

5) Mixité sociale

Prescription 10 : 20% à minima des logements réalisés seront à caractère social.

6) Lisière zone d'activité

Prescription 11: En bordure de la zone d'activités, une haie anti-bruit sera constituée. Une largeur de 7,00m à 15,00m sera réservée et aménagée à cet effet. Elle comprendra des essences locales uniquement et sera constituée d'un mélange de strate arborée moyenne et de haies moyennes.

7) Entretien du fossé

Prescription 12: Une bande de 3,00m sera laissée libre de toute construction et de toute clôture à partir de la limite du fossé afin d'en permettre un entretien aisé par chaque propriétaire.

8) Gestion des eaux pluviales

Prescription 13: Les aménagements devront gérer et compenser in situ les eaux pluviales. L'opération devra être neutre au regard du ruissellement pluvial par rapport à la situation avant aménagement.

Recommandation 4: Il est recommandé de préférer un système de noues ou de fossés drainants, voire un traitement sous voirie plutôt qu'un bassin de rétention.

9) Éclairage public

Prescription 14 : L'éclairage public sera réalisé selon les principes définis en annexe du présent document.

10) Formes urbaines

Prescription 15: Une bande d'implantation entre 3 et 15m (pour l'habitation uniquement et pour un point de cette habitation au moins) à partir de la voie de desserte interne est exigée pour les lots à usage individuels afin de conserver des espaces récréatifs à l'arrière. Le long du chemin de Palenque, cette bande d'implantation permet de maintenir la continuité urbaine et d'avoir les jardins sur l'axe principal.

Recommandation 5: Les sens de faitage pourraient être parallèles à la voie afin de limiter l'entre-soi.

Caractère illustratif: le tracé des lots est donné à titre illustratif.

11) Espace partagé

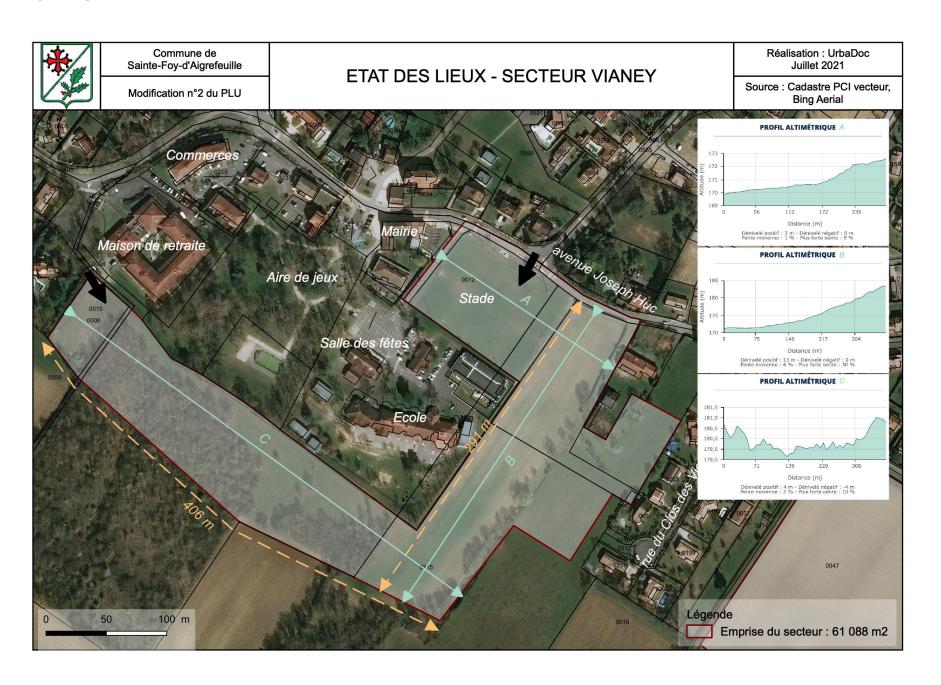
Il n'est pas prévu d'espaces partagés puisqu'une zone collective est prévue en bordure.

12) Type d'autorisation et programmation

Prescription 16: Le projet est programmé à partir de 2023. Il se réalisera par le biais d'une opération comprenant l'ensemble du secteur.

Zone AU4: SECTEUR VIANEY

ÉTAT DES LIEUX



1) Topologie et topographie

Le secteur s'étire sur deux rectangles qui bordent les équipements publics et de services de la commune sur 291m et 406m. Au sud, la naissance du coteau bordant présente la plus forte déclivité, pour une pente moyenne sur l'axe Nord sud de 4%, dont l'élévation se situe dans les derniers mètres.

2) Superficie

La surface à aménager présente une superficie de 61 088m².

3) Insertion urbaine

Le secteur fait la liaison entre les zones de services qu'il borde et les lotissements au nord et à l'Est. Il est de première importance avec des choix importants à effectuer en termes de destinations de la zone et de forme urbaine à définir pour marquer la centralité. L'avenir du stade est aussi directement posé, puisque celui-ci est inscrit dans la zone AU0 actuelle.

4) Accessibilité et réseaux

Le secteur est desservi par l'avenue Joseph Huc, axe de desserte principal. Un accès Sud/Ouest est possible via la maison de retrait, de même qu'à l'Est, une voie reste en attente sur la rue du Clos des Vignes. L'ensemble des réseaux AEP, Électricité et assainissement collectif est présent au droit du secteur. La défense incendie est assurée sur le secteur.

5) Occupation du sol

Les parcelles au nord ne sont pas exploitées alors que celles présentes à l'Est sont sont actuellement agricoles et inscrites au registre parcellaire graphique (Prairies).

6) Environnement

Il n'existe pas de patrimoine naturel connu à proximité immédiate de la zone

7) Points de vigilances

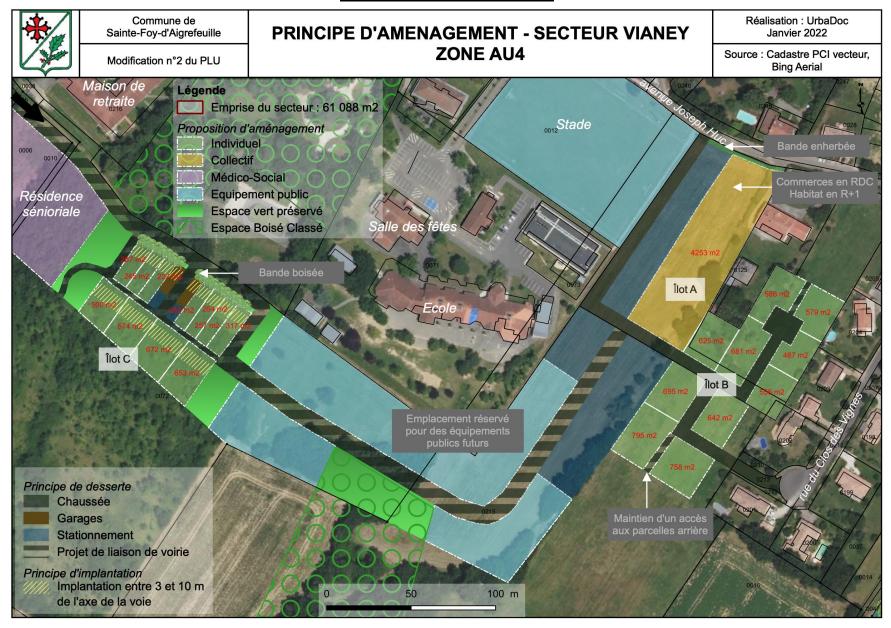
Enchâssée entre une zone d'habitat et une zone de service, le projet doit choisir d'affirmer une centralité, supposant alors la mixité des fonctions, l'application des densités requises et l'établissement d'un maillage plutôt que de juxtaposer un quartier. Une orientation d'insertion est préférable.

8) Visualisation



ORIENTATION D'AMENAGEMENT

Principes à caractère illustratif



1) Destination

Le projet vise à la mixité des fonctions. Le stade sera reclassé en zone AUI afin d'en pérenniser le maintien en cœur de ville. En bordure de la maison de retraite, une zone AUms aura pour vocation de compléter l'offre d'habitat par l'installation d'une résidence à destination des personnes séniors non dépendantes. La ceinture sud sera réservée pour l'installation des futurs équipements publics de la commune et d'une zone d'habitat mixte. Il sera pris le soin de conserver la bande boisée existante sur le secteur qui permettra en sus de maintenir les continuités écologiques. Enfin, au cœur de la ville, du projet, une zone mixte d'habitat collectif et individuels s'articulera autour d'une voie pénétrante en objectivant la création d'un cœur de commerces et de services. Le projet est divisé en 3 ilots, a, b et c dont la programmation est aussi établie.

2) Principes de desserte automobile

Prescription 1 : L'accès aux ilots a et b se fera par une entrée/sortie située en bordure du stade. Celle-ci devra permettre une liaison future au nord vers la zone d'équipement et un raccordement via la voie en attente à la rue du Clos des Vignes. **Prescription 2 :** L'accès à la résidence sénioriale s'effectuera dans un premier temps via la maison de retraite.

Prescription 3: L'accès à l'ilot c se fera par la zone AUe ou par la zone AUms, ce qui implique une réalisation postérieure ou concomitante de l'ilot c à l'aménagement de l'une de ces deux zones au moins.

Prescription 4: Les voies des ilots a et b ainsi que la voie principale de l'ilot c seront à double-sens, de 7m d'emprise minimum comprenant au moins 5,00m de bande de roulement et 1,50m de trottoir. La largeur d'emprise sera élargie autant que de besoin en cas de réalisation d'une noue. Les virages seront dimensionnés aux passages des véhicules de défense incendie, de secours et de collecte des déchets. Par ailleurs, deux accès aux parcelles arrière et avant de l'ilot b, comme illustré sur le schéma, seront conservés pour opérer d'éventuelles liaisons futures.

Recommandation 1 : Il sera recherché une force portante de 160 kilos newtons avec un maximum de 90 kilos newton par essieu

Caractère illustratif : le tracé de la voie est donné à titre illustratif.

3) Principes de desserte douce

Prescription 5: Les accès piétons seront assurés par des trottoirs longeant. Dans l'espace partagé relatif au corridor écologique, un accès piéton de minima 3m de large sera préservé, reliant le centre ancien aux espaces naturels.

4) Principes de stationnement

Prescription 6 : Il sera réalisé un stationnement à usage visiteur pour deux lots individuels. Ces stationnements seront réalisés parallèlement à la voie de desserte et devront être situés de façon à desservir l'ensemble des habitations. Un arbre à minima par stationnement sera planté permettant de végétaliser la zone et d'assurer l'ombre.

Prescription 7 : Un parvis d'accès à chaque lot individuel de 5,00m par 5,00m sera réalisé à charge de l'aménageur et ne devra pas être clos. Le revêtement sera réalisé soit à partir d'un revêtement perméable disponible en annexe, soit en béton balayé.

Prescription 8: Une bande de stationnement sera réalisée en bordure des commerces et habitations collectives à l'étage, ilot a. Elle sera plantée pour ombrage.

Recommandation 2: Le revêtement serait réalisé soit à partir d'un revêtement perméable disponible en annexe, ou en béton balayé.

5) Densités

Prescription 9: Sur l'ilot a, il sera réalisé uniquement à l'étage des logements collectifs sur un bâtiment en R+1. 10 sont attendus à minima.

Prescription 10 : 9 lots individuels à minima seront réalisés sur l'ilot b.

Prescription 11 : 12 lots individuels à minima seront réalisés sur l'ilot c. La densité minimale sera donc de 15 logements à l'hectare hors aménagements et espaces verts sur la zone à vocation d'habitat d'une superficie de 8 000m². La densité est de plus de 20 logements à l'hectare si l'on considère uniquement les parties vouées à la construction.

Prescription 12 : La densité de la zone sera donc à minima de 15 logements à l'hectare pour un total de 31 logements.

6) Mixité sociale

Prescription 13 : 20% à minima des logements réalisés seront des logements sociaux.

7) Gestion des eaux pluviales

Prescription 14: Les aménagements devront gérer et compenser in situ les eaux pluviales. L'opération devra être neutre au regard du ruissellement pluvial par rapport à la situation avant aménagement.

Recommandation 3: Il est recommandé de préférer un système de noues ou de fossés drainants, voire un traitement sous voirie plutôt qu'un bassin de rétention.

8) Éclairage public

Prescription 15: L'éclairage public sera réalisé selon les principes définis en annexe du présent document.

9) Formes urbaines

Prescription 16: L'ilot de logements collectifs réalisé en entrée de ville devra conformément au règlement en marquer l'entrée. Il sera utilisé une implantation permettant de marquer la densité d'une ville ainsi qu'un vocabulaire architectural de type Lauragais. En bordure de l'avenue Joseph Huc, le bâtiment devra présenter une façade qui lui fait à la fois face, de même qu'à l'artère principale de desserte de la zone.

Sur l'ilot c, les constructions réalisées en bordure de l'espace public central utiliseront obligatoirement le vocabulaire architectural Lauragais. La façade

principale donnant sur cet espace public devra rappeler la brique foraine ancienne, les débords de toits devront être à chevrons apparents et les gouttières en aspect zinc. Les coloris des enduits et des menuiseries seront choisis dans la palette de l'UDAP31, avec une exception pour les menuiseries ou le blanc sera aussi accepté. Caractère illustratif: le tracé des lots est donné à titre illustratif.

10) Espace partagé

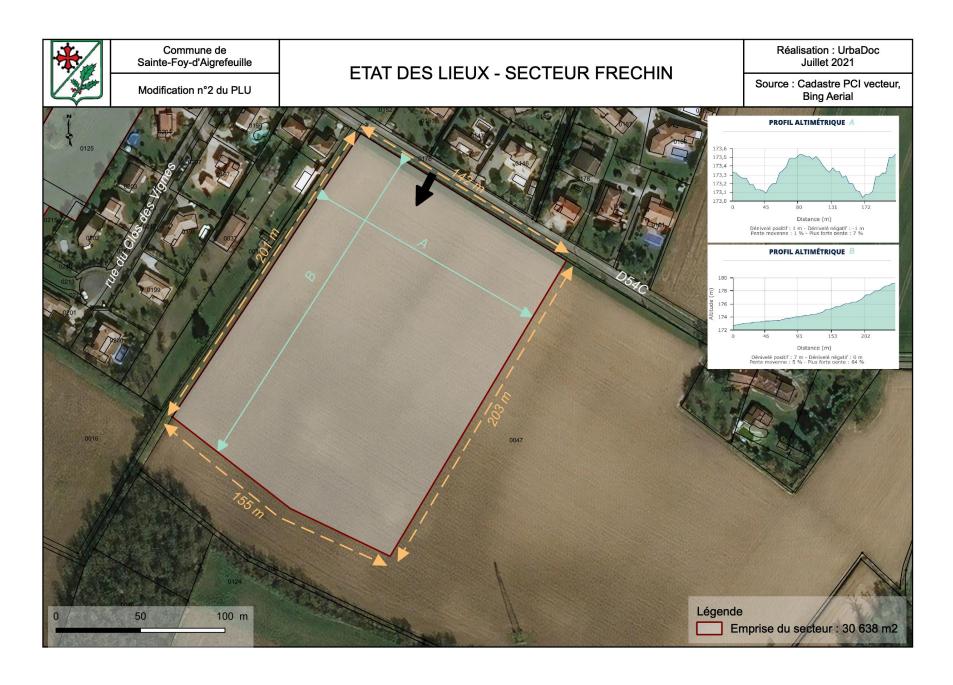
Prescription 17: Un espace partagé d'environ 2000m² sera préservé de toute construction afin de maintenir la continuité écologique, comme illustré sur le schéma de principe. Seuls des aménagements ludiques préservant l'environnement en place pourront être réalisés.

11) Type d'autorisation et programmation

Prescription 18: Le projet est programmé à partir de 2025. Il ne sera mis en œuvre qu'à partir d'un délai échu d'une durée d'une année qui suivra le dépôt et l'instruction régulière de 80% des permis de construire attendus sur la zone AU3. Il se réalisera par le biais d'une opération comprenant l'ensemble du secteur ou l'ensemble de l'ilot concerné. L'ilot c ne pourra être réalisé qu'à partir du moment où les accès qui doivent le desservir via la zone AUms ou AUe auront été réalisés. L'ilot b ne pourra être réalisé que concomitamment à l'ilot a ou postérieurement.

Zone AU5: SECTEUR FRECHIN

ÉTAT DES LIEUX



1) Topologie et topographie

Le secteur est un rectangle de 203m de longueur par 155 de largeur. Il présente un axe Ouest/Est (A) très plat avec moins de 50cm de déclivité totale sur les 155m de longueur. L'axe Nord/Sud est plus chahuté, sans problématique majeure d'aménagement cependant. Mais avec un dénivelé de près de 3m, notamment en limite de la partie Sud, les aménagements doivent en tenir compte.

2) Superficie

La surface à aménager présente une superficie de 30 638m².

3) Insertion urbaine

Le secteur est situé en limite Est du village, qui le borde au nord et à l'ouest. Il est la continuité immédiate de l'urbanisation actuelle. Une attention doit être portée car cet espace constituera une entrée de ville d'une part, mais peut-être une liaison avec des futurs quartiers d'autre part. Par ailleurs l'espace naturel sur le coteau sud doit être appréhendé.

4) Accessibilité et réseaux

Le secteur est desservi par la RD54c qui a fait l'objet d'un aménagement soigné, avec trottoir qui fait face à la zone à aménager. L'ensemble des réseaux AEP, Électricité et assainissement collectif est présent au droit du secteur. La défense incendie est assurée sur le secteur. Cependant l'aménagement de la parcelle nécessite un renforcement du réseau existant, à minima, depuis le croisement de l'allée de l'Autan. C'est la raison pour laquelle, la zone sera programmée en dernière échéance.

5) Occupation du sol

Les parcelles sont actuellement agricoles et inscrites au registre parcellaire graphique (Maïs).

6) Environnement

Il n'existe pas de patrimoine naturel connu à proximité immédiate de la zone

7) Points de vigilances

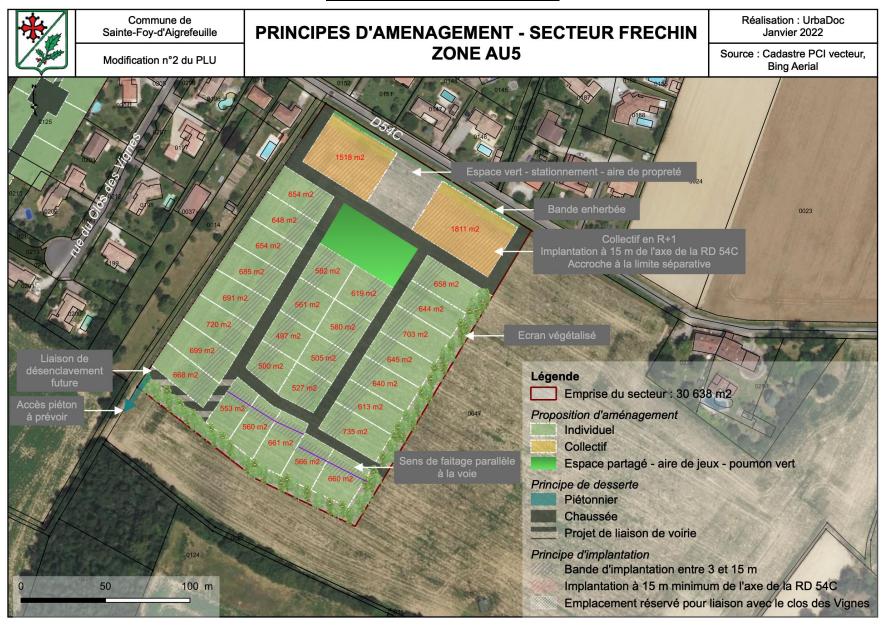
A proximité quasi immédiate du centre-ville, dans une entrée, ce secteur est stratégique même si les liaisons avec les opérations existantes sont difficiles. L'objectif doit être de parvenir à relier le secteur à la trame urbaine existante, mais aussi d'anticiper un éventuel développement à l'Est.

8) Visualisation



ORIENTATION D'AMENAGEMENT

Principes à caractère illustratif



1) Principes de desserte automobile

Prescription 1 : L'accès au secteur se fera par deux entrées/sorties situées aux deux extrémités du secteur. Deux voies internes permettront un raccordement ultérieur des zones non encore urbanisées en périphérie Est, par le nord et le sud du secteur. La voie de desserte interne devra en outre permettre un raccordement vers l'Ouest et par-delà au centre-ville.

Prescription 2: La voie sera une voie à double-sens de 7m d'emprise minimum comprenant au moins 5,00m de bande de roulement et 1,50m de trottoir. La largeur d'emprise sera élargie autant que de besoin en cas de réalisation d'une noue. Les virages seront dimensionnés aux passages des véhicules de défense incendie, de secours et de collecte des déchets.

Recommandation 1 : Il sera recherché une force portante de 160 kilos newtons avec un maximum de 90 kilos newton par essieu

Caractère illustratif : le tracé de la voie est donné à titre illustratif.

2) Principes de desserte douce

Prescription 3 : Un accès piéton permettant de relier le secteur naturel à l'arrière et plus tard le centre-ville sera créé.

Caractère illustratif : le tracé des voies piétonnes est donné à titre illustratif.

3) Principes de stationnement

Prescription 4: Il sera réalisé un stationnement à usage visiteur pour deux lots individuels. Ces stationnements seront réalisés parallèlement à la voie de desserte et devront être situés de façon à desservir l'ensemble des habitations. Un arbre à minima par stationnement sera planté permettant de végétaliser la zone et d'assurer l'ombre.

Prescription 5 : Un parvis d'accès à chaque lot individuel de 5,00m par 5,00m sera réalisé à charge de l'aménageur et ne devra pas être clos. Le revêtement sera réalisé soit à partir d'un revêtement perméable disponible en annexe, soit en béton balayé.

4) Densités

Prescription 6 : En bordure de la RD54c, comme illustré, il sera réalisé des logements collectifs en R+1. 20 sont attendus à minima.

Prescription 7 : 28 lots individuels à minima seront réalisés.

Prescription 8 : 48 lots à minima seront réalisés. La densité minimale sera donc de 16 logements à l'hectare hors aménagements.

5) Mixité sociale

Prescription 9 : 20% à minima des logements réalisés seront des logements sociaux.

6) Lisière agro-urbaines

Prescription 10 : En bordure de la zone agricole, une haie sera constituée. Une largeur de 7,00m sera réservée et aménagée à cet effet. Elle comprendra des

essences locales uniquement et sera constituée d'un mélange de strate arborée moyenne et de haies moyennes.

7) Gestion des eaux pluviales

Prescription 11: Les aménagements devront gérer et compenser in situ les eaux pluviales. L'opération devra être neutre au regard du ruissellement pluvial par rapport à la situation avant aménagement.

Recommandation 2: Il est recommandé de préférer un système de noues ou de fossés drainants, voire un traitement sous voirie plutôt qu'un bassin de rétention.

8) Éclairage public

Prescription 12 : L'éclairage public sera réalisé selon les principes définis en annexe du présent document.

9) Formes urbaines

Prescription 13: Une bande d'implantation entre 3 et 15m (pour l'habitation uniquement) à partir de la voie de desserte interne est exigée pour les lots à usage individuels afin de conserver des espaces récréatifs à l'arrière.

Prescription 14 : Les sens de faitage sur les lots à bâtir situés sur l'extrémité sud seront parallèles à la voie pour une meilleur insertion dans la pente.

Prescription 15: L'ilot de logements collectifs réalisé en entrée de ville devra conformément au règlement en marquer l'entrée. Il sera utilisé une implantation permettant de marquer la densité d'une ville ainsi qu'un vocabulaire architectural de type Lauragais. Les sens de faitage seront parallèles à la RD54c.

Caractère illustratif : le tracé des lots est donné à titre illustratif.

10) Espace partagé

Prescription 16: Un espace partagé entre les zones d'habitat collectif sera maintenu. Il pourra être aménagé avec un espace de stationnement, une aire de propreté et un espace ludique. En outre, un espace à vocation de partage sera aménagé et principalement végétalisé à usage des habitants du nouveau quartier. **Prescription 17**: Une bande enherbée le long du fossé de la RD54c sera créé, en bordure avec la RD54c afin de pouvoir garder un espace vert sur l'entrée de ville.

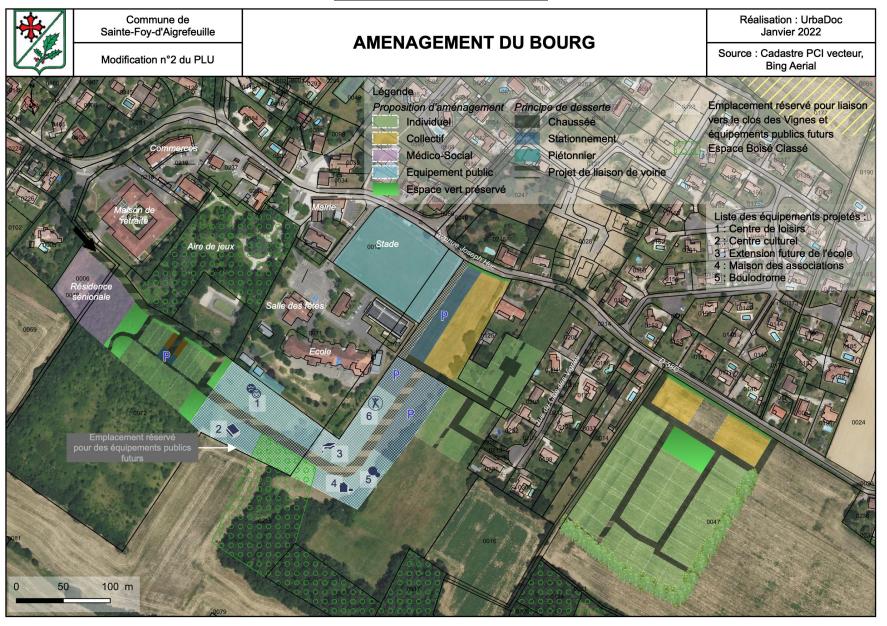
11) Type d'autorisation et programmation

Prescription 17: Le projet est programmé à partir de 2027. Il ne sera mis en œuvre qu'à partir d'un délai échu d'une durée d'une année qui suivra le dépôt et l'instruction régulière de 80% des permis de construire attendus sur la zone AU4. Il se réalisera par le biais d'une opération comprenant l'ensemble du secteur.

Zone AUE - AUI - AUMS - UE : AMENAGEMENT DU BOURG

ORIENTATION D'AMENAGEMENT

Principes à caractère illustratif



PRINCIPES D'ORIENTATION D'AMENAGEMENT SECTORIEL

1) Vers une centralité renforcée

Mêler conjointement le développement de l'habitat avec 79 logements attendus en centre-ville et celui des services par la réalisation d'une nouvelle zone de commerces et de services doit permettre de renforcer la centralité du bourg dans ce qui en fait son essence, la mixité des fonctions.

2) Vers une offre d'habitat diversifiée

Avec 49 logements individuels et 30 logements collectifs, soit un ratio 62/38, l'offre d'habitat sera largement mixte et moins tournée vers le tout individuel. Si l'on ajoute à cela la réalisation d'une résidence pour personnes âgées non dépendantes, c'est l'ensemble du parcours résidentiel qui sera proposé sur le centre-ville.

3) Vers un centre-ville pour tous

Avec à minima 16 logements sociaux sur le centre-ville, couplée à une offre d'habitat en accession et en location, le centre-ville proposera une mixité sociale accrue répondant aux attentes de chacun, dont les parcours résidentiels sont plus diversifiés aujourd'hui qu'antan.

4) Du projet individuel au projet de centre

La force du projet réside dans le maillage proposé. La desserte permet de relier chaque quartier entre-eux et au centre-ville. Le maillage mis en place, couplé à des emplacements réservés, permettra à terme la définition d'une vraie centralité ou le contournement laisse place à la liaison, qu'elle soit véhiculée ou piétonne. Par sa définition, le tracé des voies se tourne aussi vers l'avenir en n'omettant pas de prévoir les futurs accès.

5) Une vraie entrée de ville

Le long d'un espace enherbé, les bâtiments au vocabulaire architectural Lauragais et à l'insertion dans le tissu urbanisé sans limitation des relations espace privé/ espace public doivent permettre de marquer cette entrée de ville et d'en définir les limites.

6) Des équipements publics regroupés

En réservant les espaces qui bordent les équipements publics actuels, le projet n'obère pas le futur et permet un développement anticipé quand aux besoins liés à l'augmentation de la population.

7) Les espaces naturels préservés

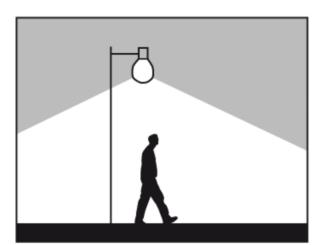
La ceinture verte au nord ne sera pas aménagée, les espaces naturels mordant la zone étant préservés comme poumon vert.

ANNEXES ILLUSTRATIVES

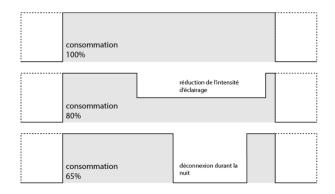
ECLAIRAGE PUBLIC

Privilégier la lumière canalisée (plutôt que les halos), projecteurs dirigés vers le sol, avec ampoules protégées pour plus de durabilité

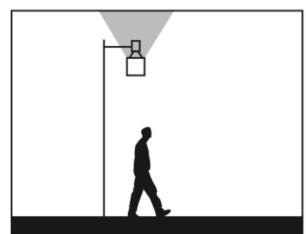
Bon



- éclairage le plus efficace
- dirige la lumièrelà où c'est nécessaire
- l'ampoule est masquée, réduit l'éblouissement et limite l'intrusion de la lumière vers les propriétés voisines
- aide à préserver le ciel nocturne

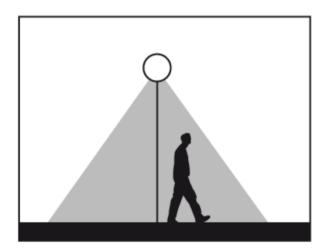


Mauvais



- gaspille l'énergie et renvoie la lumière vers le ciel
- provoque l'éblouissement
- l'ampoule est visible et gène le voisinage

Très mauvais



- gaspille une grande quantité d'énergie et renvoie la lumière vers le ciel
- provoque l'éblouissement
- l'ampoule est visible et gène le voisinage
- mauvaise efficacité de l'éclairage

ECLAIRAGE PUBLIC

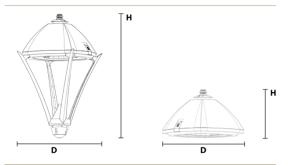






Classe électrique





Poids (kg)/Weight	10,5	7,9
SCx (m ²)/CxS	0,10	0,08

Indice de protection

Protection index		
Bloc optique	IP 66	IP 66
Optical unit		
Logement électrique	IP 66	IP 66
Electrical Housing		

Énergie de choc.....IK 08.....IK 08 Shock resistance

 Dimensions (mm)
 D
 H
 D
 H

 Size
 480
 800
 480
 300

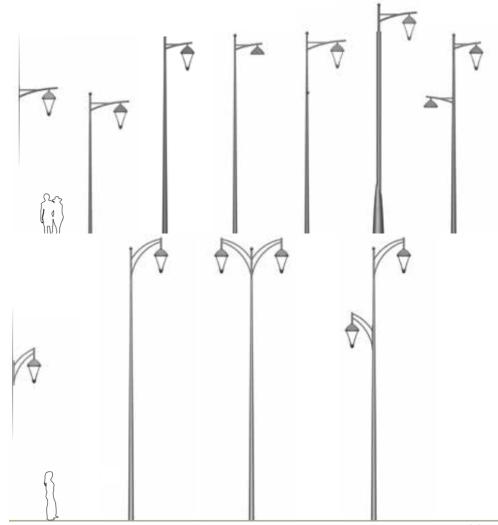
Options

IK 10 sur demande Déconnexion à l'ouverture IK 10 on request Disconnets upon opening









GESTION DES EAUX PLUVIALES









Noues et fossés

Caractéristiques: Une noue est un fossé peu profond et large servant au recueil, à la rétention et/ou l'infiltration des eaux pluviales. Elle peut être équipée d'un débit de fuite permettant une vidange régulée de l'ouvrage vers le réseau pluvial, la rivière ou un fossé.

Intégration paysagère : L'engazonnement et la végétalisation de ses abords par des arbustes permettent une bonne intégration paysagère.

Entretien: Curage (selon l'envasement de l'aménagement) et faucardage de la noue ou du fossé. L'entretien des abords est similaire à celui d'un espace vert.

Investissement: Environ 10 € HT / ml fonction du m3 terrassé

Coût d'entretien : Environ 3 € HT / ml

Avantages: La noue est un dispositif assurant les différentes fonctions de rétention, de régulation et d'écrêtement des débits de pointe. Ses capacités de rétention peuvent être optimisées par la mise en place de cloisonnements. L'intégration paysagère est bonne. Le coût de l'aménagement est faible : au moins 10 fois inférieur à la réalisation d'un réseau pluvial.

Inconvénients: Un entretien régulier doit être réalisé afin de conserver les potentialités originelles de l'ouvrage. Les fossés sont davantage adaptés au milieu rural : en effet, en milieu urbain, des franchissements réguliers doivent être réalisés pour permettre l'accès aux propriétés.





GESTION DES EAUX PLUVIALES

Avantages et inconvénients des surfaces perméables par rapport à l'asphalte

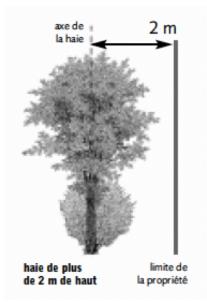


	Piétons	Aire de stationnement pour petits véhicules	Aire de stationnement pour se véhicules de taille moyenne	Trafic routier	Aspect visuel	Végétation possible	Drainage élevé possible	Matériaux régionaux	Améliore le microclimat	Entretien élevé	Mauvais confort de marche	Stationnement handicapés impossible	Accumulation de boue	Formation de poussière	Surface non imperméabilisée	Coefficient de ruissellement	Coûts*: asphalte = 100%
Gazon, sol sablonneux					‡	‡	ŧ	÷	***			‡	‡		100%	<0.1	<2%
Gravier-gazon	0	0	0		‡	‡	‡	‡	‡	+	+	+			100%	0.1-0.3	50-60%
Dalles gazon (plastique)	0	0			‡	‡	‡	+	‡	:	‡	‡	+		90%	0.3-0.5	75%
Dalles gazon (béton)	0	0	0	0	‡	‡	+	‡	+	‡	‡	‡	+		40%	0.6-0.7	75-100%
Surfaces empierrées	0	0	0		+		+	‡		;	+	+	‡	‡	50%	0.5	50%
Pavés perméables	0	0	0		+		+	‡	+	+					20%	0.5-0.6	100-125%
Asphalte poreux	0	0	0	0			:								0%	0.5-0.7	100-125%
Asphalte	0	0	0	0											0%	1.0	100%

GESTION DES LISIERES

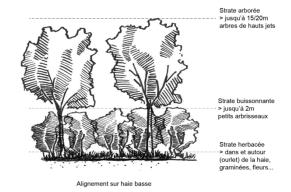
Distance selon la hauteur

0,5 m axe de 1 la haie i haie de moins limite de de 2 m de haut la propriété

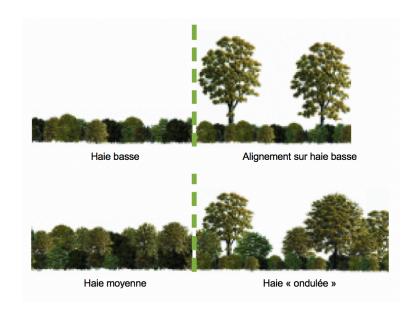


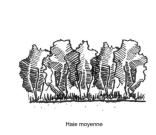
Haie basse

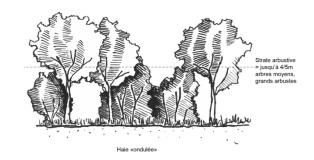
Haie basse et strate arborée haute



Haie moyenne et strate arborée moyenne







VOCABULAIRE ARCHITECTURAL DU LAURAGAIS

Colorimétrie



Service Territorial de l'Architecture et du Patrimoine de la Haute-Garonne



Service Territorial de l'Architecture et du Patrimoine de la Haute-Garonne

VOCABULAIRE ARCHITECTURAL DU LAURAGAIS

Volumétrie, matériaux et aspect extérieur extraits de la charte du Pays Lauragais













VOCABULAIRE ARCHITECTURAL DU LAURAGAIS

Essences

