

COMMUNE DE MONTLAUR

REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE MONTLAUR

PIECE 3 : ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



Maite FOURCADE **PAYS PAYSAGES**
paysagiste dplg pays.paysages@wanadoo.fr
19 place de la moutète 64300 orthez 0559672621

REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

COMMUNE DE MONTLAUR
PIECE 3 : ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

VERSION	DESCRIPTION	ÉTABLI(E) PAR	APPROUVÉ(E) PAR	DATE
0	Rédaction OAP	P&P		10/2022

ARTELIA
HELIOPARC – 2 AVENUE PIERRE ANGOT – CS 8011
64053 PAU CEDEX 9

SOMMAIRE

A. PREAMBULE	4
CONTEXTE RÉGLEMENTAIRE	6
TROIS OAP À VOCATION RÉSIDENTIELLE.....	7
Deux OAP « sectorielles » à vocation résidentielle.....	7
Une OAP « secteur d'aménagement » Saint-Lautier.....	7
UNE OAP « THÉMATIQUE » PAYSAGE ET TRAME VERTE ET BLEUE	8
B. OAP « SECTORIELLE » A VOCATION RESIDENTIELLE ...	10
SECTEUR BOURDETTE	12
Présentation du contexte et des enjeux du site.....	12
Objectif recherché	13
Principes d'Aménagement	13
Organisation globale du site	13
Densités et formes urbaines	13
Insertion paysagère et mise en valeur des continuités écologiques	13
Schéma de principe.....	14
Echéancier et Modalités d'ouverture à l'urbanisation	14
SECTEUR EN RUDEL / EN CAPEL.....	15
Présentation du contexte et des enjeux du site.....	15
Objectif recherché	16
Principes d'Aménagement	16
Organisation globale du site	16
Densités, formes urbaines et mixité sociale	16
Insertion paysagère et mise en valeur des continuités écologiques	17
Schéma de principe.....	18
Echéancier et Modalités d'ouverture à l'urbanisation	18
C. OAP « SECTEUR D'AMENAGEMENT » SAINT-LAUTIER	20

SECTEUR 3 : SAINT-LAUTIER	22
Présentation du contexte et des enjeux du site.....	22
Objectif recherché	22
Principes d'Aménagement	22
La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère.....	25
La mixité fonctionnelle et sociale.....	28
La qualité environnementale et la prévention des risques.....	29
Un aménagement répondant aux besoins en matière de stationnements	29
La desserte par les transports en commun	30
La desserte des terrains par les voies et réseaux	30
ANNEXE	31
D. OAP THEMATIQUE PAYSAGE ET TRAME VERTE ET BLEUE	32
Orientations spécifiques à la trame verte et bleue.....	34
Orientations spécifiques à la prise en compte du paysage dans les espaces urbanisés.....	36
Orientation 1 : Préserver les ensembles bâtis et leur parc.....	36
Orientation 2 : Maintenir l'équilibre entre le bâti et les espaces arborés au sein des quartiers	36
Orientation 3 : Préserver l'ambiance végétale et les continuités écologiques aux abords du ruisseau Saint-Lautier.....	37
Orientation 4 : Préserver et structurer les entrées de bourg.....	37

A. PREAMBULE

CONTEXTE REGLEMENTAIRE

Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) 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.

Elles 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 actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur les continuités écologiques.

Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

- Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, 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 ;
- 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 ;
- Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, renauder, restructurer ou aménager ;
- Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;
- 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 ;
- Définir les actions et opérations nécessaires pour protéger les franges urbaines et rurales. Elles peuvent définir les conditions dans lesquelles les projets de construction et d'aménagement situés en limite d'un espace agricole intègrent un espace de transition végétalisé non artificialisé entre les espaces agricoles et les espaces urbanisés, ainsi que la localisation préférentielle de cet espace de transition.

TROIS OAP A VOCATION RESIDENTIELLE

DEUX OAP « SECTORIELLES » A VOCATION RESIDENTIELLE

Deux secteurs de la commune de Montlaur sont concernés par la mise en œuvre d'Orientations d'Aménagement et de Programmation afin de conforter l'offre de logements, dans le bourg ancien :

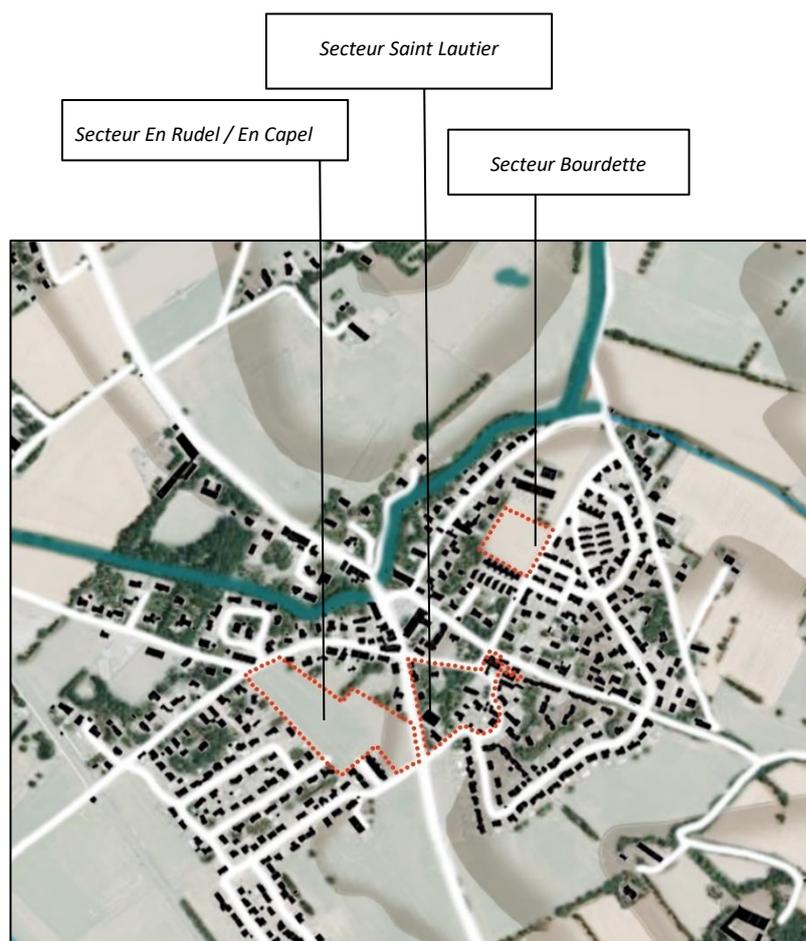
- Le secteur Bourdette, au Nord du bourg ancien, au sein d'un quartier résidentiel récent,
- Le secteur En Rudel / En Capel, en entrée Sud, entre le bourg ancien des quartiers plus récents composés de lotissements.

A noter que ces deux secteurs sont actuellement fermés à l'urbanisation en raison d'une insuffisance du réseau d'eau potable

UNE OAP « SECTEUR D'AMENAGEMENT » SAINT-LAUTIER

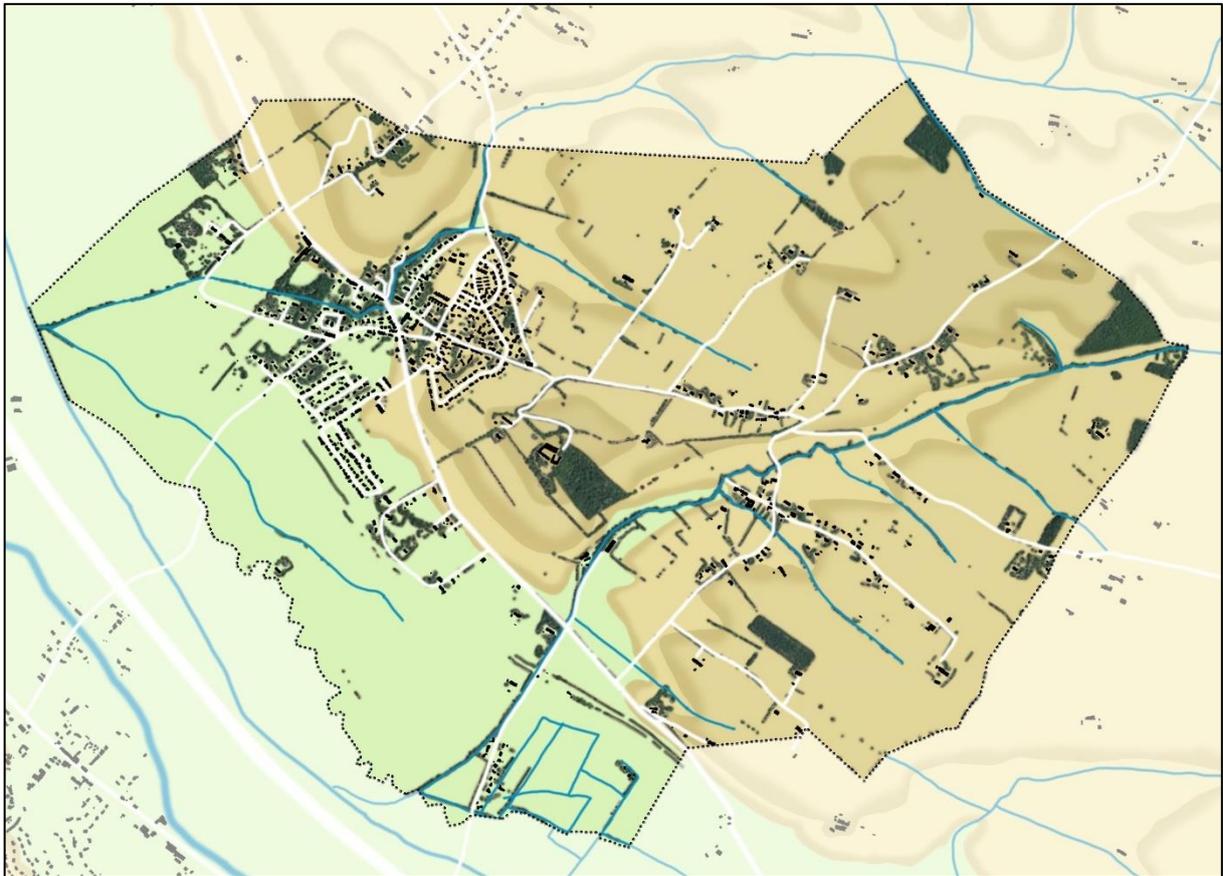
Le secteur Saint Lautier, qui correspond au hameau de Saint-Lautier, bourg ancien de la commune fait l'objet d'une OAP « secteur d'aménagement ».

Les modalités de recours aux OAP des secteurs d'aménagement définies à l'article R.151-8 du code de l'urbanisme ouvrent la possibilité, en zones U et AU, de concevoir des OAP qui s'appliquent seules, en l'absence de dispositions réglementaires dans le secteur.



Localisation des secteurs à vocation résidentielle faisant l'objet d'OAP

UNE OAP « THEMATIQUE » PAYSAGE ET TRAME VERTE ET BLEUE



La répartition du bâti au sein des unités paysagères, entre plaine et collines, montre l'imbrication entre la végétation et les constructions

Le diagnostic a permis de montrer l'imbrication du bâti et de la végétation, du fait de la présence de parcs anciens, du fait de l'ancienne trame bocagère mais aussi de la trame verte et bleue, notamment le long des cours d'eau. Cette OAP thématique doit permettre de maintenir l'équilibre végétal au sein des quartiers urbanisés.

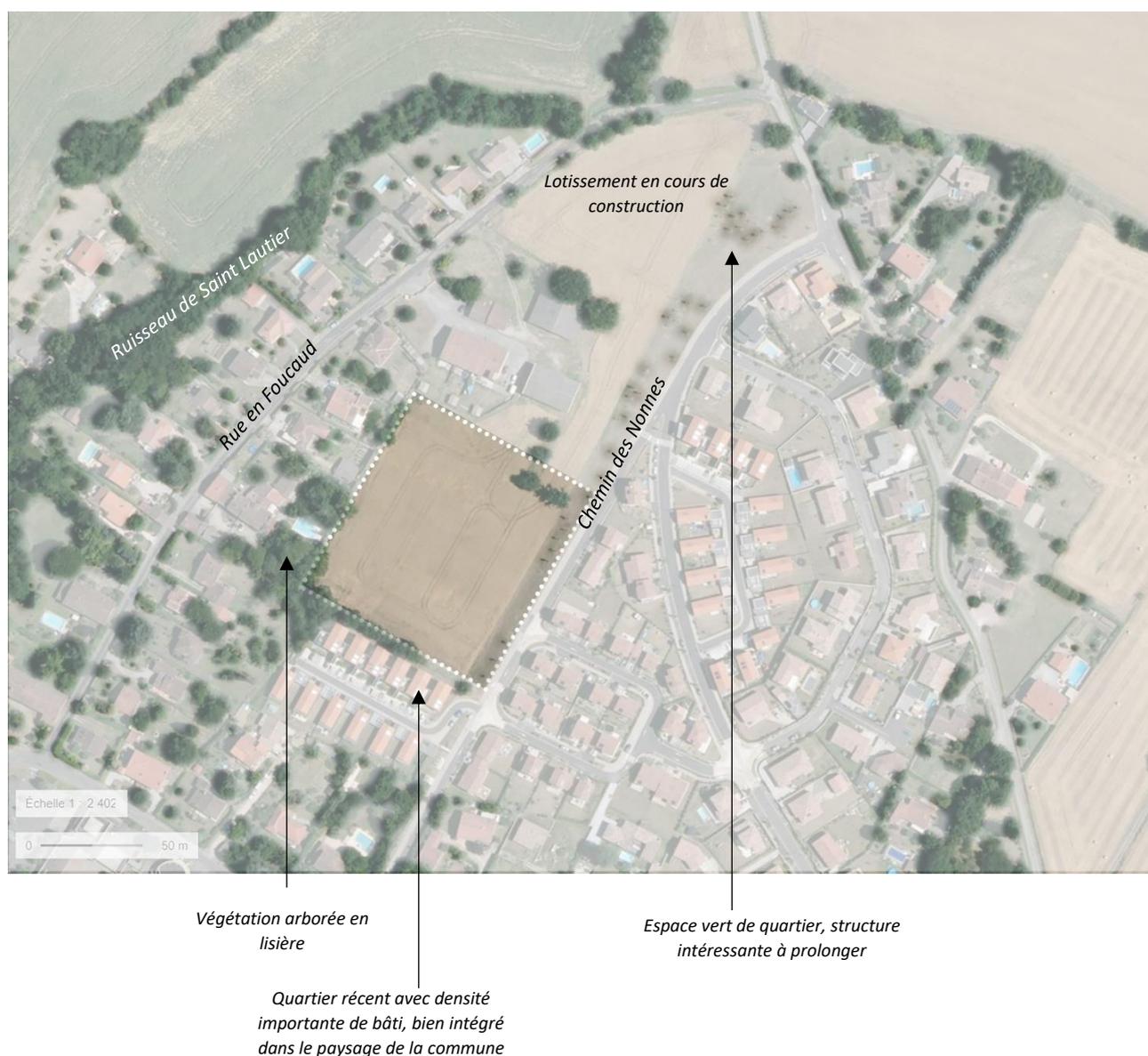
B. OAP « SECTORIELLE » A VOCATION RESIDENTIELLE

SECTEUR BOURDETTE

PRESENTATION DU CONTEXTE ET DES ENJEUX DU SITE

Le secteur identifié se situe au Nord du bourg, au cœur d'un quartier résidentiel. Ancien champ cultivé, il est bordé par des opérations récentes de logements, relativement denses. Aujourd'hui entièrement nu, le terrain s'intègre cependant dans un paysage relativement végétalisé, du fait de la présence de grands arbres dans les jardins. On observe cependant un contraste fort entre les parcelles bâties plus anciennes fortement végétalisées et les espaces urbanisés récemment, où les arbres sont quasi-absents.

Le secteur est desservi par le Chemin des Nonnes, le long duquel un espace vert a été aménagé. Il devra être prolongé au droit du secteur à urbaniser.



OBJECTIF RECHERCHE

L'urbanisation envisagée vise à permettre le renforcement de la centralité du bourg via le développement d'un secteur stratégique enclavé dans l'urbanisation et situé à proximité immédiate des équipements, commerces et services présents dans le cœur du village.

Le projet urbain vise à prolonger la diversification de l'offre de logements au sein d'un quartier à vocation résidentielle, composé de différentes formes urbaines. Les constructions devront ainsi s'intégrer dans le tissu urbain existant, dense au Sud, plus lâche à l'Ouest et au Nord. L'implantation du bâti devra tenir compte de l'opération voisine afin de prolonger cette forme urbaine (bâti groupé sur des petites parcelles) économe en espace.

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

Organisation globale du site

■ Accès et desserte

Une nouvelle voie sera créée depuis le Chemin des Nonnes qui desservira les logements. Un bouclage de la voie sera privilégié comme représenté sur le schéma d'aménagement

La largeur de la chaussée sera réduite et s'implantera au sein de larges espaces arborés et enherbés de façon à créer une ambiance végétale représentative du paysage urbain de la commune de Montlaur.

■ La gestion des eaux pluviales :

La gestion des eaux pluviales devra se faire à l'échelle du terrain d'assiette du projet. Le schéma d'aménagement présente de larges espaces enherbés en bordure des voies, qui participeront à limiter l'imperméabilisation de la zone et qui pourront servir à l'infiltration des eaux pluviales, sous la forme de noues par exemple.

Densités et formes urbaines

Le secteur représente une surface d'environ 1 ha. La densité projetée est comprise entre 20 et 25 logements par hectare soit un potentiel compris entre 20 et 25 logements.

Au regard de la situation du secteur, il y sera recherché une diversité des formes urbaines, avec :

- Un secteur préférentiel pour l'implantation de bâti individuel groupé, sur la zone Sud, en prolongement de la forme urbaine existante.
- Un secteur préférentiel pour l'implantation de bâti individuel à l'Ouest et au Nord, de manière à créer une continuité avec le bâti existant.

Insertion paysagère et mise en valeur des continuités écologiques

La lisière plantée à l'Ouest devra être conservée.

D'autre part, les voies créées seront bordées de larges espaces verts qui pourront servir à l'infiltration des eaux pluviales. Des plantations d'arbres d'essences champêtres (chênes communs, érables, charmes, noisetiers, etc.) seront réalisées de manière à ombrager et agrémente le cœur de l'îlot.

Enfin, un espace de recul d'environ 10 mètres le long du Chemin des Nonnes sera maintenu en espace vert collectif, dans le prolongement de l'existant. Il sera constitué d'une prairie et planté d'arbres fruitiers.

SCHEMA DE PRINCIPE



ECHEANCIER ET MODALITES D'OUVERTURE A L'URBANISATION

Ce secteur est actuellement fermé à l'urbanisation dans l'attente du renforcement de la desserte en eau potable.

SECTEUR EN RUDEL / EN CAPEL

PRESENTATION DU CONTEXTE ET DES ENJEUX DU SITE

Le secteur se situe dans le prolongement direct du bourg ancien. Il s'agit d'une grande parcelle anciennement cultivée, entièrement cernée de bâti :

- Au Nord, il est bordé par les jardins des maisons du bourg ancien,
- Au Sud-Ouest, il est bordé d'un tissu résidentiel de maisons individuelles,
- Au Sud-Est, des logements collectifs ont été construits récemment.

Le secteur participe aussi à l'entrée de ville depuis RD16. Son urbanisation devra participer à la structuration de l'entrée de ville.

Il est accessible par la Route de Donneville, l'Avenue des Chênes, la Rue Emile Page et le Chemin de Ronde.



Tissu urbain
résidentiel

Cheminement
doux existant

Implantations urbaines
anciennes avec bâti sur
rue et jardins à l'arrière

Logements
collectifs

OBJECTIF RECHERCHE

L'urbanisation envisagée vise à permettre la structuration de l'entrée de bourg Sud, tout en confortant un quartier résidentiel en développement. Le projet urbain devra favoriser une diversification de l'offre de logements en recherchant une mixité fonctionnelle et générationnelle.

Du point de vue des paysages, ce secteur permet de relier le bâti ancien le long de la Route de Donneville et les quartiers résidentiels, tout en structurant l'entrée de ville.

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

Organisation globale du site

■ Accès et desserte

Le secteur sera desservi par la création d'une nouvelle voie entre la Route de Donneville et l'Avenue des Chênes. Cette nouvelle voie sera aussi reliée au Chemin de Ronds et à la Rue Emile Page.

La largeur de la chaussée sera réduite et s'implantera au sein de larges espaces arborés et enherbés.

Comme représenté sur le schéma d'aménagement, un cheminement piéton sera aménagé reliant la Route de Donneville et l'Avenue des Chênes. Cette liaison douce sera connectée à l'espace collectif central. Il sera lui aussi aménagé au sein d'espaces végétalisés.

■ Espaces communs

Une place sera aménagée, comme représenté sur le schéma d'aménagement, au contact avec les ilots consacrés aux logements collectifs. Ces espaces seront traités avec un vocabulaire urbain, en référence aux places publiques en privilégiant des revêtements perméables.

■ La gestion des eaux pluviales :

La gestion des eaux pluviales devra se faire à l'échelle du terrain d'assiette du projet. Le schéma d'aménagement présente de larges espaces enherbés en bordure des voies et aux abords des ilots bâtis, qui participeront à limiter l'imperméabilisation de la zone et qui pourront servir à l'infiltration des eaux pluviales, sous la forme de noues par exemple.

Densités, formes urbaines et mixité sociale

Le secteur représente une surface d'environ 3 ha. La densité projetée se situe entre 24 et 26 logements par hectare soit entre 70 et 80 logements.

Au regard de la situation du secteur, il y sera recherché une diversité des formes urbaines, avec une graduation des densités d'ouest (au contact du tissu pavillonnaire) vers l'Est (au contact du centre bourg):

- Un secteur préférentiel pour l'implantation de bâti collectif, sur la partie Est, au plus proche du centre bourg et de la RD16, voie d'entrée dans le village,
- Un secteur préférentiel pour l'implantation de bâti individuel groupé,
- Un secteur préférentiel pour l'implantation de bâti individuel sur la partie Nord-Ouest, en transition avec le tissu pavillonnaire.

Insertion paysagère et mise en valeur des continuités écologiques

Le terrain étant nu, le projet devra permettre de créer des continuités végétales, notamment par la plantation d'arbres le long des voies. Des arbres devront aussi être plantés au sein de l'espace dédié à la construction de logements collectifs, de manière à privilégier une ambiance de parcs caractéristique du paysage de la commune. Il s'agira ainsi de planter des végétaux issus de la palette végétale des parcs, notamment des pins parasols.

D'autre part, les voies créées seront bordées de larges espaces verts qui pourront servir à l'infiltration des eaux pluviales.

Enfin, le long des limites non végétalisées, des haies champêtres seront plantées, composées d'essences locales.

SCHEMA DE PRINCIPE



ECHEANCIER ET MODALITES D'OUVERTURE A L'URBANISATION

Ce secteur est actuellement fermé à l'urbanisation dans l'attente du renforcement de la desserte en eau potable.

C. OAP « SECTEUR D'AMENAGEMENT » SAINT-LAUTIER

SECTEUR 3 : SAINT-LAUTIER

PRESENTATION DU CONTEXTE ET DES ENJEUX DU SITE

Le secteur de Saint Lautier se situe au cœur du village de Montlaur, autour de l'église et de l'ancien Presbytère, à proximité immédiate de la Mairie et du groupe scolaire. Il représente environ 2 ha au total. Il est longé par deux routes départementales : la RD16 à l'Ouest et la RD 95 au Nord. La RD 16 présente un trafic de transit important et dispose de trottoirs étroits et peu sécurisés pour les piétons. La rue de l'église, à l'est et au sud est en majorité en sens unique, ce qui permet une circulation apaisée dans le centre du village. Un arrêt de bus urbain (ligne 204) se trouve sur la RD 16, face au groupe scolaire.

Le périmètre de l'OAP comprend une diversité de propriétés privées avec quelques grandes parcelles arborées et quelques constructions de caractère. Il comprend également des équipements publics tels que l'église et l'ancien presbytère. Le groupe scolaire, ainsi que la Mairie accompagnés de grands espaces de stationnement sont également situés à proximité immédiate.

Le site est relativement plat, plus ou moins surélevé par rapport aux routes départementales, selon les endroits. Au regard de l'occupation des sols actuelle, aucune sensibilité écologique majeure n'a été identifiée. Le secteur présente toutefois de grandes parcelles plantées et arborées avec quelques sujets de qualité qu'il conviendrait d'identifier et de préserver.

Les constructions actuelles ne sont pas raccordées au réseau d'assainissement collectif. Pour desservir les futures constructions du secteur, un réseau interne devra être réalisé et raccordé sur le réseau existant situé au carrefour entre la RD 16 et la RD 95. La commune est raccordée à la station d'épuration de Labège dont les capacités sont suffisantes pour accueillir environ 30 logements supplémentaires.

OBJECTIF RECHERCHE

De par sa situation stratégique et son classement en zone urbaine, le PLU offre au secteur de de Saint-Lautier, des possibilités d'intensification permettant de renforcer le noyau villageois. Il s'agit de structurer le noyau villageois avec des opérations de logements de qualité, tout en préservant le caractère arboré et naturel du cœur du secteur.

L'enjeu est également :

- De rendre ce secteur plus perméable en organisant des cheminements doux, ouverts au public, permettant la liaison entre les équipements publics ou scolaires et les quartiers alentours,
- De créer des espaces communs de détente et d'espaces verts, accessibles au public,
- D'organiser la desserte et le stationnement des futurs logements.

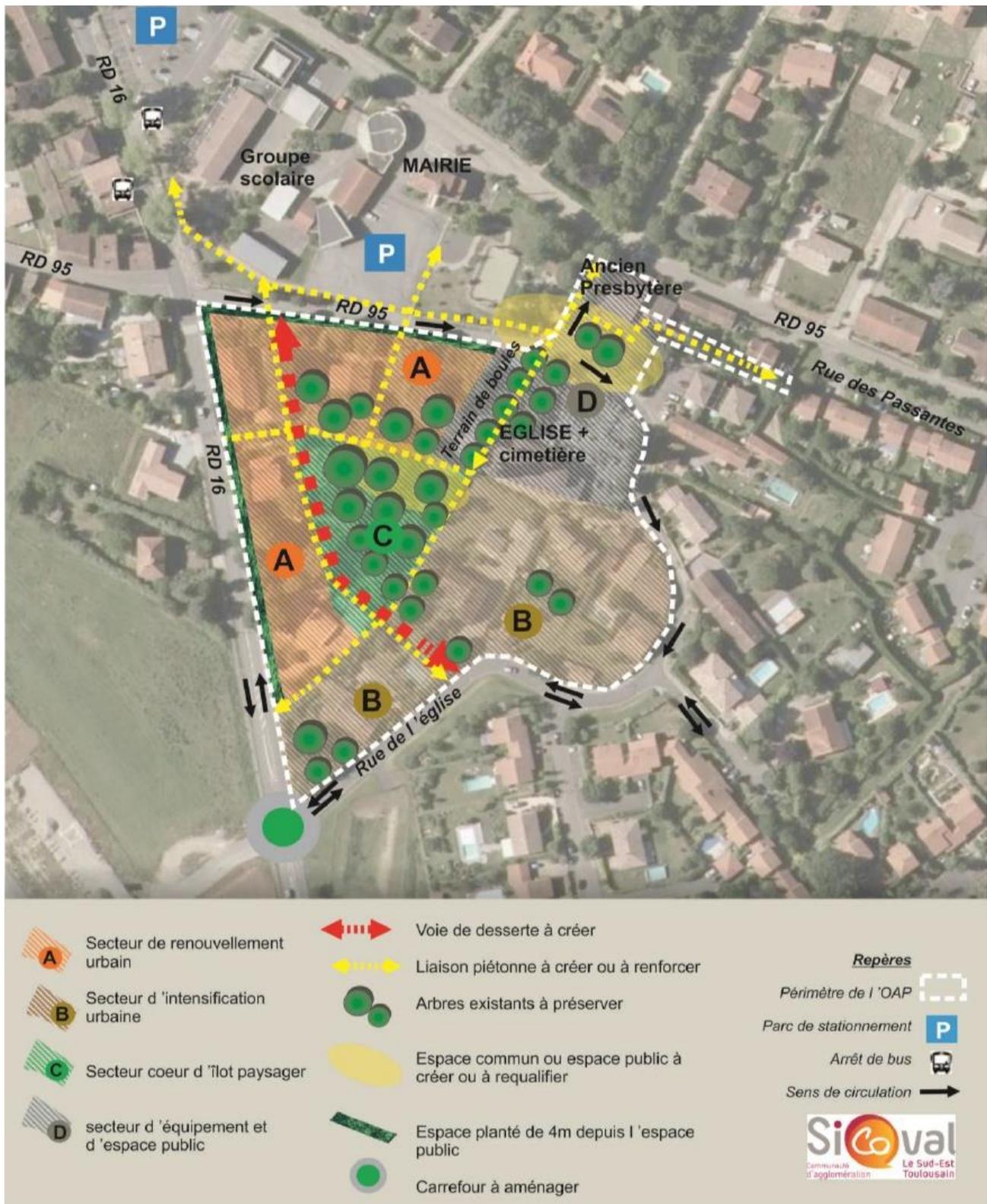
PRINCIPES D'AMENAGEMENT

L'aménagement de ce secteur a pour objectif principal de structurer et d'organiser les futures constructions par un encadrement répondant aux objectifs de qualité urbaines, architecturales et environnementales des aménagements et de répondre aux préconisations du SCoT et du PLH. Il s'agit également de favoriser une certaine « porosité » du secteur en organisant des traversées piétonnes, la desserte et le stationnement des logements internes au secteur, des espaces communs et de préserver le maximum d'arbres existants.

Afin de mieux traduire ces objectifs d'aménagement, le périmètre de l'orientation d'aménagement est divisé en quatre sous-secteurs pouvant évoluer de façons différenciées.

- **Sous-secteur A (environ 5 200 m²)** : concerne les propriétés bâties en façade des deux routes départementales longeant le secteur. Une grande propriété foncière comprend de nombreux arbres. Ce secteur pourrait recevoir environ 25 logements au total, sous forme d'opérations de renouvellement urbain. Il s'agit d'organiser un front bâti plus urbain, le long des routes départementales, avec des formes plus urbaines (maisons de ville, petits collectifs, logements intermédiaires, etc.), permettant de marquer la continuité avec le noyau villageois ancien. Une voie nouvelle traversant le secteur, permettra de desservir les nouvelles opérations et d'organiser les accès et le stationnement des futurs logements.
- **Sous-secteur B (environ 7 350 m²)** : concerne un tissu urbain constitué sur des petites ou moyennes parcelles où des habitations et leurs annexes sont édifiées. Environ 3 ou 4 logements supplémentaires pourront être réalisés sur ces parcelles, à condition de ne pas créer d'accès supplémentaire depuis la rue de l'église.
- **Sous-secteur C (environ 2 250 m²)** : correspond au cœur de l'îlot, très arboré. Il s'agit ici de regrouper les espaces communs, les espaces verts et le stationnement des opérations d'habitat du secteur et de créer des liaisons piétonnes entre les quartiers environnants et les équipements publics. L'objectif est de maintenir le caractère naturel de cet espace par des aménagements légers et la mise en œuvre de matériaux perméables et durables. L'aménagement devra tenir compte de l'implantation des arbres existants qui devront être préservés. Aucune construction de logement ne sera autorisée sur cet espace.
- **Sous-secteur D (environ 3 750 m²)** : correspond à un périmètre d'équipements et d'espaces publics existants, à conforter ou à créer.

L'organisation spatiale de l'ensemble de ces secteurs est planifiée dans le schéma suivant :



Le périmètre de l'OAP est traduit dans le règlement du PLU, par la délimitation d'un secteur UAa dont les conditions d'aménagement et d'équipement ne sont pas définies par le règlement écrit, mais uniquement par l'OAP. Cela permet de mieux prendre en compte la diversité de l'existant avec une approche plus qualitative de l'aménagement, mais aussi de renforcer l'opérationnalité du projet, tout en ouvrant des marges de manœuvre aux porteurs de projet.

Ainsi, au titre de l'article R.151-8 du code de l'urbanisme, la présente Orientation d'Aménagement et de Programmation doit garantir la cohérence du projet avec le PADD en traitant les points suivants :

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

La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Un traitement végétal de qualité des espaces d'accompagnement des constructions, ainsi que la préservation des arbres existants permettront de garantir l'intégration des constructions dans le paysage. Pour atteindre cet objectif, les projets devront respecter les objectifs suivants :

Dans tous les secteurs, les constructions devront présenter une architecture en harmonie avec les constructions du noyau villageois. Une attention particulière devra être portée à l'implantation, la volumétrie et à l'aspect du bâti. Il est recommandé de suivre le cahier de recommandations architecturales urbanistiques et paysagères annexé au PLU. Les façades et les clôtures devront présenter un traitement architectural qui devra s'inspirer de l'architecture traditionnelle locale. Les volets et les menuiseries, parties intégrantes des constructions devront être en harmonie avec la couleur de la construction principale et des constructions voisines et s'inspirer de la palette des couleurs du cahier de recommandations architecturales.

Les arbres ou arbustes accompagnant les projets architecturaux présenteront des essences variées et locales (voir palette pour arbustes en annexe de l'OAP).

Exemples d'architecture préconisée pour le secteur

NB : Les illustrations sont présentées à titre indicatif (documents non opposables).



Photo 1 : Maisons de village mitoyennes du Domaine de Libre-Lèze à Saint-Sulpice-sur-Lèze (Source : CAUE de Haute-Garonne) – Photo 2 : Maisons de village mitoyennes de l'opération Jean Jaurès à Miremont (Source : CAUE de Haute-Garonne) – Photo 3 : Maisons en bande du quartier de Carbonade à Fourquevaux (source Sicoval)

■ Dans le secteur A

Le long de la RD 16 et la RD 95 :

- L'implantation des constructions principales devra s'inspirer de celle du bourg, à savoir, une implantation des constructions principales, dans une bande de 25 mètres comptée à partir de la limite d'emprise de la RD16 et la RD 95. La hauteur des constructions sera homogène avec celles du bourg, avec une hauteur d'environ 7 mètres mesurés sur sablière ou à l'acrotère. Les constructions pourront s'implanter sur la limite séparative sur toute la hauteur, sauf au droit des cheminements piétons où un recul suffisant doit permettre de conserver une ambiance aérée et plantée.
- Un espace libre d'environ 4 mètres compris entre la limite de l'emprise des routes départementales et les façades sera traité par un aménagement paysager de qualité. L'aménagement de cet espace permettra d'élargir le champ visuel depuis la route et contribuera à souligner la composition architecturale et urbaine des façades. Toutefois, les extensions ou surélévations des constructions existantes pourront conserver le recul de la construction d'origine



Opération à Labège (Source Sicoval)

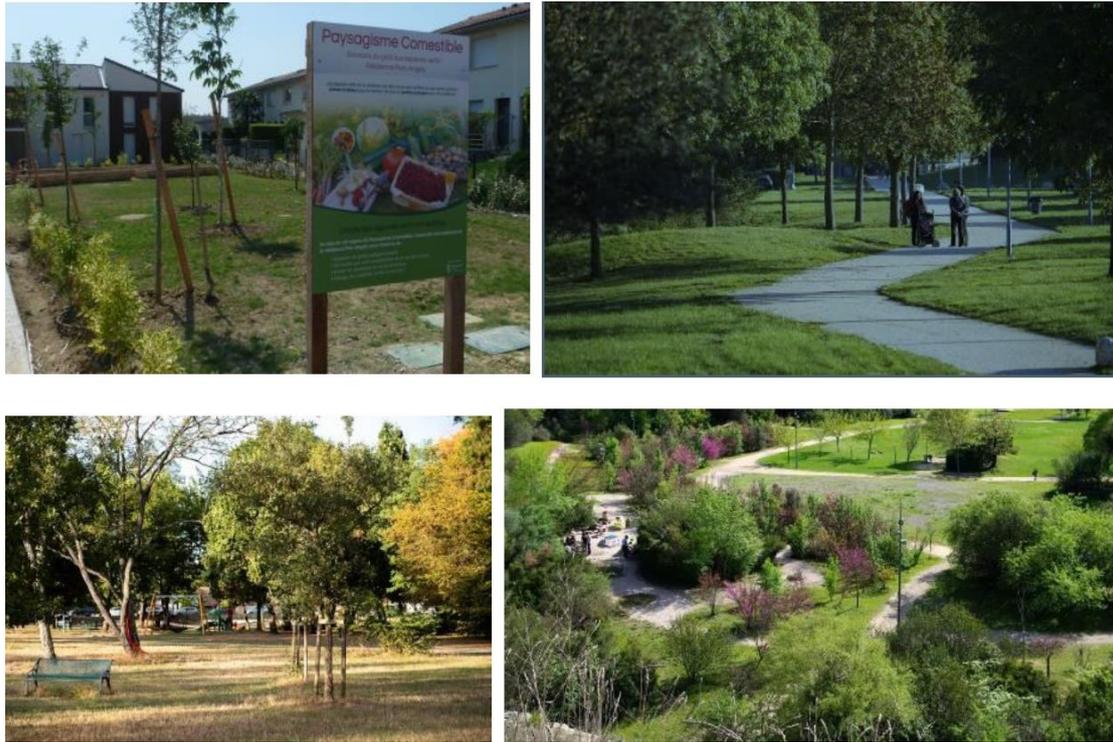
- Au-delà de la bande de 25 mètres, seules des constructions d'annexes sont autorisées, en RDC uniquement (environ 5 mètres au faîtage). Leur implantation en limite séparative est possible à condition de ne pas dépasser 10 mètres sur ladite limite.
- De traiter la limite entre le domaine public et le domaine privé par un muret de 0,4 à 0,5 mètre avec un élément de finition en terre cuite, surmonté ou non d'une grille ou d'un grillage. En cas de mur de soutènement, celui-ci ne doit pas dépasser la hauteur des terres à retenir. Dans tous les cas, La hauteur totale ne doit pas dépasser 1,50 m. Le traitement et les matériaux doivent être homogènes sur l'ensemble du linéaire de chaque route départementale.

■ Dans le secteur B, il s'agira :

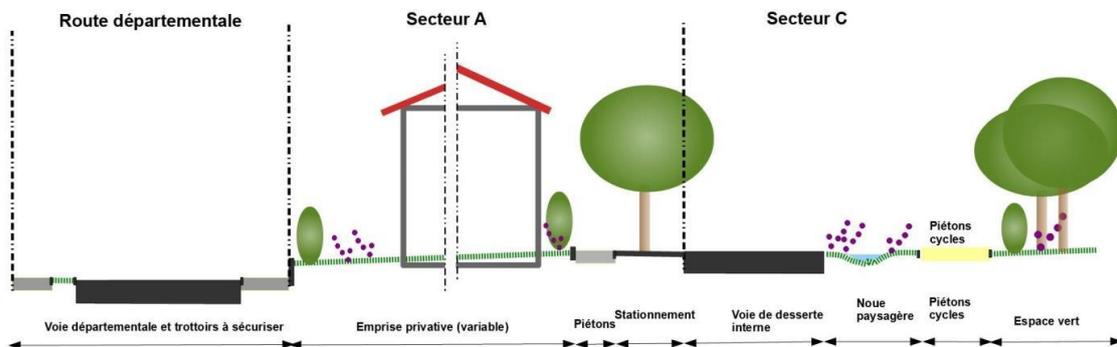
- De privilégier une implantation du bâti selon une orientation des faîtages Est/Ouest,
- La hauteur des constructions sera limitée à 7 mètres sur sablière ou à l'acrotère,
- Le recul des constructions par rapport aux limites séparatives sera de 3 mètres environ. La construction peut s'inscrire sur la limite séparative, à condition que la hauteur ne dépasse pas un RDC (5 mètres environ au faîtage) et que la façade le long de ladite limite n'excède pas 10 mètres.

■ **Dans le secteur C**

Les aménagements ne doivent pas dépasser 50% de la superficie totale du secteur. (Stationnement, cheminements doux, Voirie...). Seules quelques places de stationnement nécessaires aux habitants des logements seront possibles. Le stationnement des visiteurs sera possible sur le parking de la Mairie, ce qui permettra de limiter le stationnement au cœur de l'opération. Les surfaces aménagées seront traitées de façon à limiter au maximum l'imperméabilisation du sol. Les implantations du stationnement devront être proposées dans le cadre d'une étude globale d'aménagement du secteur. Un espace commun de détente, de jeux ou d'observation sera aménagé et ouvert au public. L'ensemble constituera en soi un espace paysager de qualité, offrant de l'ombre et un cadre valorisé. Les arbres remarquables devront être identifiés et préservés au maximum. En cas d'impossibilité dument justifiée, chaque arbre supprimé devra être remplacé par un arbre d'une essence équivalente.



Exemple d'aménagement d'espaces communs dans le secteur C



Profil type des secteurs A et C



Exemples de revêtements perméables pour le stationnement - Photos 1 et 2 : Espace de stationnement de la gare de Grissoles (31) (Source : CAUE de Haute-Garonne) – Photos 2 et 3 : Utilisation de revêtements perméables pour les espaces publics et stationnements

■ Dans le secteur D

Le végétal sera utilisé et valorisé dans les espaces publics pour assurer la qualité urbaine et paysagère de l'ensemble des espaces publics. Il conviendra d'éviter une minéralisation à outrance. Les aménagements devront limiter l'imperméabilisation des sols et permettre l'infiltration des eaux de pluie autant que possible. La préservation et la plantation d'arbres contribuera à créer des espaces de fraîcheur agréables à vivre.

La mixité fonctionnelle et sociale

Le projet a pour objectif de créer un quartier accueillant une mixité de fonctions de manière à intégrer le quartier dans une centralité renforcée. Il s'agit d'intégrer une population nouvelle en proposant une ambiance de village. Dans ce but, le développement du secteur devra permettre la réalisation d'habitat diversifié, mais aussi pourra offrir des services, commerces et équipements publics nécessaires à la vie de village.

- **Le secteur A**, à dominante d'habitat dense. Il accueillera principalement des petits collectifs ainsi que des maisons en bande ou des logements intermédiaires. Les formes urbaines typiques du vieux village devront être reproduites tout en favorisant l'innovation architecturale. Le secteur devra accueillir environ 25 logements dont au moins trois logements seront dédiés à du logement locatif social et au moins six logements seront dédiés à du logement à prix

abordable, tels que prévus par le PLH en vigueur. Cette mixité des dispositifs de logements permettra l'accueil de différentes catégories de ménages. Le type de logements souhaités sur ce secteur s'oriente vers quelques logements destinés aux ménages d'une ou deux personnes (T2), mais surtout vers des logements familiaux (T3, T4 et T5). Ainsi, la répartition attendue se traduit par environ 20% de T2 (pas de T1), 60 % de T3 et T4 et 20% de T5.

Les projets de logements devront par ailleurs présenter des réponses pour de nouveaux modes d'habiter, en intégrant notamment le vieillissement de la population (logements de plain-pied) et la modularité des logements, tout en préservant des espaces privatifs extérieurs tels que terrasses, loggias, jardin, etc...

- **Le secteur B** : est un secteur pavillonnaire déjà constitué sur des parcelles petites à moyennes. L'implantation de quelques logements supplémentaires sur les parcelles bâties, pourra être possible, à condition de préserver le caractère pavillonnaire du secteur, afin d'assurer la transition avec les quartiers alentours.

La qualité environnementale et la prévention des risques

Les principales nuisances pour le secteur sont liées à la circulation routière sur la RD16 classée en catégorie 3 par arrêté préfectoral du 23 décembre 2014. Les aménagements proposés devront permettre de réduire ces nuisances sonores. Il s'agira notamment :

- De prévoir un écran végétal en façade de la RD16 permettant de filtrer les nuisances sonores et visuelles occasionnées par la circulation routière,
- D'imposer un recul des constructions par rapport à la limite d'emprise de la RD 16 afin d'atténuer les nuisances sonores occasionnées par la circulation routière,
- D'isoler de manière phonique le bâti proche de la RD16, en application de l'arrêté préfectoral en vigueur disponible en annexe du PLU,
- D'encourager une double orientation des bâtiments permettant d'orienter les pièces de nuit sur l'arrière, à l'abri des nuisances sonores occasionnées par la circulation sur la route départementale.

Afin d'accompagner la transition énergétique et d'anticiper le réchauffement climatique, il s'agit de questionner chaque projet sur la possibilité de mettre en place des dispositifs de production d'énergies renouvelables, de récupération des eaux de pluie, etc... Ces dispositifs devront s'intégrer harmonieusement dans la composition architecturale et urbaine du projet.

Un aménagement répondant aux besoins en matière de stationnements

L'offre de stationnement devra être adaptée aux constructions autorisées dans le secteur, à savoir, environ 2 places de stationnement par logement, sauf pour les logements sociaux où une seule place par logement est préconisée. Des places supplémentaires destinées aux visiteurs seront également nécessaires, notamment pour le secteur A. En dehors des heures d'affluences liées à l'utilisation des équipements publics, des places de stationnement pour les visiteurs pourront être disponibles sur le parking public.

La réalisation de poches de stationnement sur le secteur C permettra de répondre aux besoins de stationnement liés aux opérations de logement, avec possibilité de foisonnement en cas de mixité des fonctions. La superficie du stationnement, des voies de desserte et des cheminements doux ne doit pas dépasser 50% de la superficie totale du secteur C.

La voirie de desserte interne pourra également recevoir du stationnement.

Dans le secteur B, les places de stationnement devront être réalisées sur les terrains privés.

Dans le secteur A, les garages individuels fermés constituant, seuls, un front bâti sur l'espace public, devront être évités.



Ambiance de stationnements paysagers dans le secteur C



Ambiances du stationnement le long de la voie interne pour les opérations d'habitat groupé

La desserte par les transports en commun

L'arrêt « Le village » de la ligne 204 qui relie le collège de d'Ayguesvives à la Gare SNCF de Labège Innopole se situe à environ 110 mètres au nord du secteur, sur la RD 16. Le bus circule du lundi au vendredi de 8h à 20h et a une fréquence de 12 allers/retours par jour.

L'accès à cet arrêt de bus sera privilégié par la création de liaisons piétonnes.

De plus, la création d'un arrêt supplémentaire de bus à l'extrémité sud du secteur, pourra être étudiée lors de la réalisation d'un nouveau giratoire sur la RD 16.

La desserte des terrains par les voies et réseaux

Le projet comprend la réalisation d'une voie de desserte nord-sud- (voir schéma d'aménagement), à partir de laquelle les opérations de construction devront être desservies. Aucun autre accès ne sera autorisé depuis la RD 16 ou la RD 95. Cette voie sera accompagnée d'une liaison douce et de places de stationnement. En fonction du schéma de circulation adopté, cette voie pourra être en sens unique (environ 3,5 m de chaussée) ou à double sens (environ 5 m de chaussée). Dans tous les cas, le profil de la voie doit permettre de réduire la vitesse et d'assurer la sécurité de tous les usagers

(zone 30, chicanes, etc...). Du stationnement longitudinal pourra être réalisé sur un côté uniquement de cette voie. Les cheminements piétons devront respecter les principes de liaisons du schéma d'aménagement et devront avoir une emprise minimum de 2,5 mètres lorsqu'ils ne sont pas liés à la voie de desserte. Ces liaisons douces doivent permettre de connecter les équipements publics aux quartiers environnants. Elles seront ouvertes au public.

L'aménagement des secteurs A, B et C devra être conçu sous forme d'une opération d'aménagement d'ensemble de façon à réaliser les équipements communs nécessaires aux besoins des constructions nouvelles (voirie, réseaux, etc.). Ainsi, l'ensemble des constructions nouvelles devront être raccordées aux réseaux publics d'assainissement et d'eau potable via un réseau commun. Une gestion alternative des eaux pluviales par des dispositifs de type noue, fossé, ou bassin tampon par exemple, sera encouragé. Ce type de gestion sera intégré dans le paysage du projet. Cette gestion alternative des eaux pluviales constitue une piste de réflexion à explorer lors de l'étude de tout projet dans le secteur.



Exemples de noues paysagères accompagnant la voirie

ANNEXE

Arbustes pour haies mixtes



Palette végétale (SICOVAL)

D. OAP THEMATIQUE PAYSAGE ET TRAME VERTE ET BLEUE

Le territoire communal est marqué par une trame végétale intéressante, qui participe fortement à la qualité paysagère et environnementale de la commune, d'autant que cette trame bocagère est relativement réduite, en particulier dans la Plaine de l'Hers.

D'autre part, deux cours d'eau traversent le territoire ; affluents de l'Hers, ils ne sont que faiblement visibles dans le paysage, à l'exception de la traversée du bourg où la ripisylve est plus marquée. Végétation riveraine du ruisseau de Saint-Lautier et bâti s'imbriquent et sont à l'origine d'un cadre de vie agréable.

Cette OAP thématique a ainsi pour but :

- De préserver voire renforcer la trame verte et bleue sur l'ensemble du territoire communal,
- De préserver l'équilibre existant entre la végétation et le bâti, au sein des espaces urbanisés, garantissant le maintien de la qualité paysagère et la mise en valeur de la trame verte et bleue.

ORIENTATIONS SPECIFIQUES A LA TRAME VERTE ET BLEUE

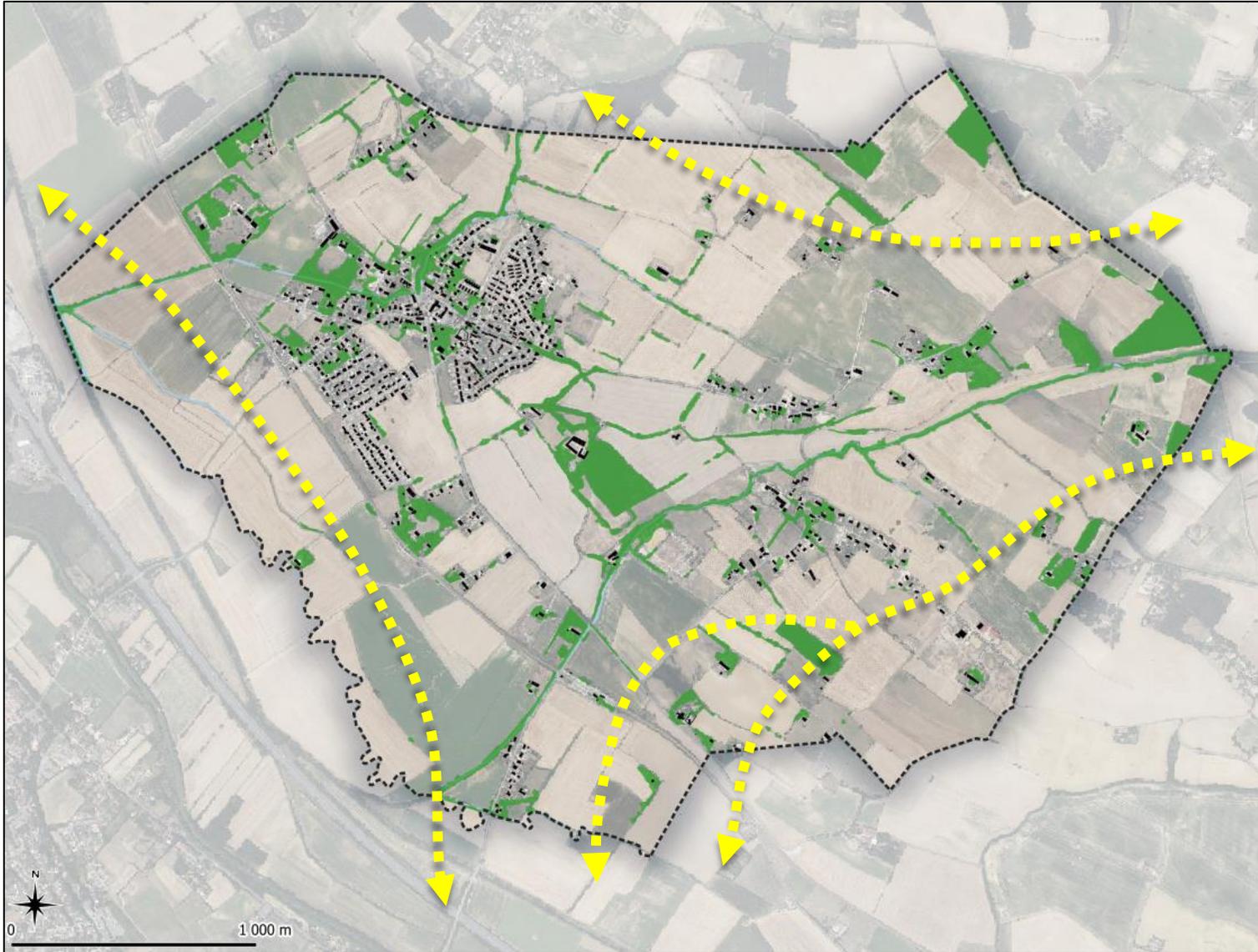
Dans la plaine, comme sur les collines, les haies, petits bosquets et arbres isolés ont un rôle important dans le paysage et dans la biodiversité présente sur la commune, d'autant plus que la majorité des espaces est destinée aux grandes cultures. Il apparaît dès lors intéressant de préserver, voire de renforcer cette trame bocagère et de préserver les corridors ouverts de plaine (identifiés en pointillés jaune sur la carte ci-après).

Veiller à limiter les pressions urbaines et agricoles sur les espaces arborés et leur lisière (recul des constructions de 10^m minimum hors zones urbaines et à urbaniser, excepté abris pour animaux de moins de 20m²).

Le bocage devra être maintenu et des essences locales devront être privilégiées si un renforcement de ces réseaux était souhaité.

Les replantations de haies bocagères se feront prioritairement dans les espaces permettant de restaurer ou d'améliorer les continuités écologiques (liaison à recréer entre deux haies, entre deux boisements, entre une haie et un boisement, au sein des corridors écologiques...).

Conserver et renforcer la ripisylve existante en prolongeant les plantations d'essences caractéristiques des berges (saules, frênes, aulnes, chênes).



ORIENTATIONS SPECIFIQUES A LA PRISE EN COMPTE DU PAYSAGE DANS LES ESPACES URBANISES

En ce qui concerne les espaces bâtis, on retrouve, comme présenté sur la carte :

- Des ensembles bâtis avec des parcs (identifiés en vert sur la carte), notamment le Château Montlaur, classé bâtiment historique,
- Des quartiers habités à dominante boisé (identifiés en jaune sur la carte),
- Les abords du ruisseau de Saint-Lautier, dans sa traversée du bourg,
- Les entrées de bourg.

Orientation 1 : Préserver les ensembles bâtis et leur parc

A l'intérieur des enveloppes vertes repérées sur le plan, il s'agira de conserver les qualités existantes du bâti, notamment :

- Les murs de clôture et portails,
- Les différents bâtiments structurants.

Les nouvelles constructions qui pourraient être projetées devront s'inscrire dans la volumétrie et les proportions bâties des constructions existantes. Elles s'implanteront parallèlement ou perpendiculairement aux constructions déjà existantes sur la parcelle. Elles devront aussi s'inspirer des modèles constructifs et des matériaux utilisés dans les constructions existantes.

Dans la mesure du possible, les grands arbres seront conservés ou remplacés par des essences équivalentes, caractéristiques des parcs, qui participent à la perception des parcs dans le paysage. De la même manière, les pins parasols devront être conservés. D'une manière générale, l'équilibre entre les espaces végétalisés et les espaces bâtis devra être maintenu, favorisant ainsi la perception végétale de ces ensembles bâtis dans le paysage.

Orientation 2 : Maintenir l'équilibre entre le bâti et les espaces arborés au sein des quartiers

Les quartiers identifiés sur la carte de l'OAP thématique présentent un paysage de qualité, au sein duquel on retrouve des constructions et des espaces libres, fédérés par des plantations d'arbres (bosquets, alignements ou arbres isolés). Afin de maintenir cette diversité paysagère au sein des quartiers habités, il s'agira de préserver l'armature paysagère des quartiers :

- En préservant les arbres existants ou en les remplaçant par des essences locales s'ils venaient à disparaître,
- En privilégiant les espaces de pleine terre et les sols perméables,
- En aménageant des clôtures rurales, composées principalement de haies champêtres (composition d'une haie champêtre d'essences locales : aubépine, cornouiller, fusain d'Europe, lilas, noisetier, prunellier, troène des bois, viorne lantane) ou de clôtures légères de type agricole,

- En accompagnant les nouvelles constructions de plantations d'arbres, de préférence d'essences propres à l'espace rural (essences champêtres locales de type chêne commun, chêne pubescent, érable champêtre, érable plane, alisier torminal, cormier, merisier, orme champêtre, tilleul).

Orientation 3 : Préserver l'ambiance végétale et les continuités écologiques aux abords du ruisseau Saint-Lautier

Afin de préserver la biodiversité présente sur les bords du cours d'eau et de manière à renforcer sa présence dans le paysage, il s'agira de mettre en valeur l'épaisseur du cours d'eau Saint-Lautier. La ripisylve existante sera ainsi protégée. De plus, dans le périmètre défini sur la carte de l'OAP thématique, on s'attachera à maintenir l'ambiance végétale du quartier :

- En privilégiant les espaces de pleine terre et les sols perméables,
- En privilégiant les clôtures végétalisées en bordure du cours d'eau et préservant la porosité permettant le déplacement de la petite faune ; cela permettra aussi de ne pas constituer d'obstacle à l'écoulement des eaux,
- En maintenant la proportion d'arbres sur les parcelles bâties ; si de nouvelles constructions venaient à s'implanter, elles devront s'accompagner de plantations d'arbres, préférentiellement avec des essences riveraines des cours d'eau (aulnes, frênes, chênes),
- En maintenant un espace tampon de 10 mètres entre la berge et les nouvelles constructions, espace de préférence de pleine terre qui sera végétalisé, ménageant ainsi les fonds de parcelle libres de construction ; cela favorisera un espace continu de nature entre les différents jardins.

Orientation 4 : Préserver et structurer les entrées de bourg

Le long de la RD16, entrées à préserver :

L'entrée Nord-Ouest depuis Belberaud et l'entrée Sud-Est depuis Baziège, toutes deux le long de la RD16, présentent des qualités liées au paysage agricole traversée et à la transition existante entre l'ambiance champêtre et les structures paysagères :

- Au droit de l'ensemble bâti identifié en entrée Nord-Ouest, l'entrée est marquée par les grands arbres du parc (cèdres, pins parasols) et par l'alignement du bâti historique,
- Au droit du passage du ruisseau de Tissier en entrée Sud-Est, où la végétation joue le rôle de porte d'entrée, mettant en scène la vue sur le château.

Ainsi, le long de la RD16, entre les limites communales et le bourg, il s'agira :

- De prendre en compte le caractère ouvert et bocager des paysages en favorisant le maintien du caractère non bâti de ces secteurs, qui permet de conserver la lisibilité du bourg et de préserver la vue sur le château,
- D'améliorer l'interface entre l'espace urbain et l'espace agricole ou naturel de façon à limiter l'impact de l'urbanisation (préservation alignement planté, haies végétalisées, ...),
- De préserver la végétation des parcs.

Le long de la RD16, entrées à structurer :

Le long de la RD16, depuis la Route de Baziège, l'entrée dans l'espace urbanisé est moins qualitative du fait de la perception des lotissements et du caractère routier de la voie d'entrée. Malgré la vue sur le clocher de l'église, marquage fort du bourg ancien, la perception d'entrée se caractérise par une banalisation du paysage. Cette perception pourrait être améliorée par une structuration de l'entrée :

- Aménager la RD16 selon différentes séquences (en amont du carrefour avec la Rue de l'Eglise / au droit du carrefour de l'église / en centre bourg) avec des circulations douces et des alignements d'arbres, qui permettront à la fois d'évoquer les paysages de parcs et de filtrer les vues sur les lotissements,
- Intégrer des structures bocagères et/ou des végétaux caractéristiques des parcs dans les opérations d'urbanisation qui bordent la RD16,
- Préserver la vue sur le clocher de l'église en maintenant les espaces ouverts au Nord de la voie.

