

DEPARTEMENT DE LA HAUTE-GARONNE
COMMUNE DE SAINT LYS



P.L.U

Révision du Plan Local d'Urbanisme

DOSSIER ARRETE

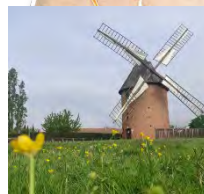
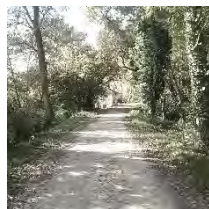
5.1 Orientations d'aménagement et de programmation (O.A.P) sectorielles

P.L.U :

Arrêté le 30/09/2024

Approuvé le

Exécutoire le



16, av. Charles de Gaulle
Bâtiment n°8
31130 BALMA
Tél : 05 34 27 62 28
Fax : 05 34 27 62 21



5



PREAMBULE.....	3
ÉCHEANCIER PREVISIONNEL DE L'OUVERTURE A L'URBANISATION	5
LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DE SECTEURS.....	6
LOCALISATON DES SECTEURS	7
SECTEUR 1 : LA GIRONDE	8
SECTEUR 2 : PIGEONNIER DE DELHOM	14
SECTEUR 3 : LE CABOUSSE.....	20
LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DE DENSIFICATION ET RENOUVELLEMENT URBAIN.....	28
SECTEUR A :	31
SECTEUR B :	32
SECTEUR C :	33
SECTEUR D :	34
SECTEUR E :	35
SECTEUR F :	36
SECTEUR G :	37
SECTEUR H :	38
SECTEUR I :	39



PREAMBULE

a) Une OAP, qu'est-ce que c'est ?

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sont le principal outil du projet d'aménagement et de la planification du Plan Local d'Urbanisme (PLU).

Grâce aux dernières évolutions législatives, notamment la loi ALUR, le champ d'application des OAP s'est renforcé les définissant comme de véritables outils de projet.

Cet outil permet de définir les principes d'aménagement portés par la collectivité sur des secteurs stratégiques du développement urbain. Les OAP peuvent porter sur des quartiers, des îlots, ou des secteurs à mettre en valeur, à réhabiliter, à restructurer ou à aménager (L 151-7 du CU).

Saint Lys souhaite maîtriser son développement urbain en mettant en place des principes d'aménagement compatibles avec les objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD). La mise en place de cet outil permet d'orienter l'aménagement des secteurs stratégiques sans que la collectivité n'en ait la maîtrise foncière.

La commune s'est saisie de ce dispositif offert par la révision de son PLU afin de structurer de nouveaux quartiers favorisant l'attractivité du territoire à travers le développement d'un parc de logements adapté aux aspirations de la population locale et celle à accueillir.

b) Cadre législatif et modalités d'application :

Article L151-6 du 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.

En l'absence de schéma de cohérence territoriale, les orientations d'aménagement et de programmation d'un plan local d'urbanisme élaboré par un établissement public de coopération intercommunale comportent les orientations relatives à l'équipement commercial, artisanal et logistique mentionnées aux 1° et 2° de l'article L. 141-5 et déterminent les conditions d'implantation des équipements commerciaux, artisanaux et logistiques qui, du fait de leur importance, sont susceptibles d'avoir un impact significatif sur l'aménagement du territoire et le développement durable, conformément à l'article L. 141-6. »

Article L151-6-1 du CU :

« 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. »

Article L151-6-2 du CU :

« Les orientations d'aménagement et de programmation définissent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur les continuités écologiques. »



PAYSAGES

Article L151-7 du CU :

« I. - Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

1° 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 ;

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° (Abrogé) ;

4° Porter sur **des quartiers ou des secteurs** à mettre en valeur, réhabiliter, renaturer, 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 ;

7° 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.**

II. - En zone de montagne, ces orientations définissent la localisation, la nature et la capacité globale d'accueil et d'équipement des unités touristiques nouvelles locales.

III.- Dans les zones exposées au recul du trait de côte, les orientations d'aménagement et de programmation peuvent définir les actions et les opérations, ainsi que leur échéancier prévisionnel, nécessaires pour réorganiser le territoire au regard de la disparition progressive des aménagements, des équipements, des constructions et des installations. »

Article R151-6 du CU :

« Les orientations d'aménagement et de programmation par quartier ou secteur définissent les conditions d'aménagement garantissant la prise en **compte des qualités architecturales, urbaines et paysagères des espaces** dans la continuité desquels s'inscrit la zone, notamment en entrée de ville.

Le périmètre des quartiers ou secteurs auxquels ces orientations sont applicables est délimité dans le ou les documents graphiques prévus à l'article R. 151-10. »

Article R151-7 du CU :

« Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent comprendre des dispositions portant sur la conservation, la mise en valeur ou la requalification des éléments de paysage, quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs qu'elles ont identifiés et localisés pour

des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique, notamment dans les zones urbaines réglementées en application de l'article R. 151-19. »

Article R151-8 du 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.** »

Article L152-1 du 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 OAP sont donc opposables lors de la délivrance des autorisations d'urbanisme : permis de construire, d'aménager et de démolir ; et déclarations préalables.

Contrairement au règlement, il est expressément prévu que cette **opposabilité ne se manifeste qu'en termes de compatibilité** (source GRIDAUH).

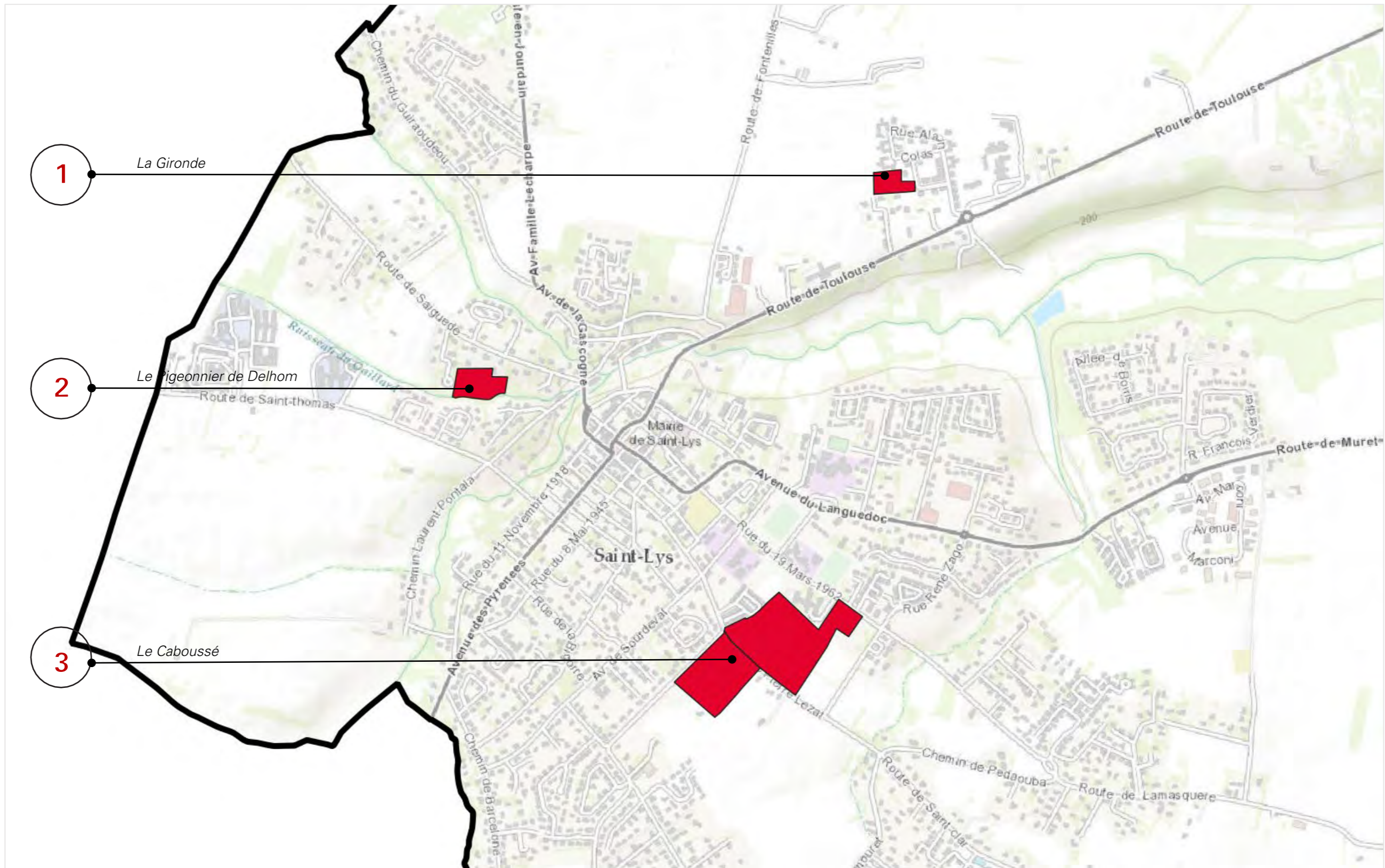
ÉCHEANCIER PREVISIONNEL DE L'OUVERTURE A L'URBANISATION

L'échéancier d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser (AU) envisagé sur la commune est articulé de la façon suivante :

Secteur	Échéance prévisionnelle	Densité moyenne (Aménagements connexes compris)	Surface aménagée	Consommation d'ENAF	Volume de logements attendus	Mixité sociale	Modalités d'urbanisation
Le Caboussé 1	2024/2028	34 logements / ha	5.9 ha	5.13 ha	200 logements	60 logements	1 opération d'aménagement d'ensemble
Le Caboussé 2	2030/2035	32 logements / ha	3.16 ha	3.16 ha	100 logements	30 logements	1 opération d'aménagement d'ensemble
TOTAL		33 logements / ha	9.06 ha	8.29 ha	300 logements	90 logements	

LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DE SECTEURS

LOCALISATION DES SECTEURS



SECTEUR 1 : LA GIRONDE



1) Situation et localisation

(Source Urbactis)



Le site d'une surface d'environ 0,69 hectares est situé au nord-est du centre-ville.

Il est entouré principalement par de l'habitat individuel type pavillonnaire avec à l'ouest une maison de retraite (la joie de vivre) et à proximité l'école primaire Tabarly. La zone est desservie par deux voies :

- Le chemin de la Gironde à l'Ouest ;
- La Rue des Fréquences à l'Est

SUR LE REGLEMENT GRAPHIQUE : Secteur UB

SURFACE TOTALE DU SITE : 0,69 ha ;



2) Principes d'aménagement

PRINCIPES GENERAUX :

L'objectif est de créer une zone d'habitat à proximité du centre-ville. Ce secteur d'aménagement devra également permettre d'affirmer une continuité urbaine avec la zone alentour.

Les formes urbaines seront de deux types avec au sud de la voirie de déserte des lots individuels et au nord de la voirie un espace pour la création de logement collectif.

Le secteur de Gironde devra se fondre dans l'harmonie paysagère existante aux abords du secteur d'aménagement.

VOIRIE, LIAISONS DOUCES ET STATIONNEMENT :

Le réseau viaire consiste à aménager une voie de déserte traversant raccordant la rue des Fréquences à l'Est avec le chemin de la Gironde à l'Ouest du secteur d'aménagement. Cette voie sera bordée au sud de celle-ci par un cheminement piéton.

Le nouveau carrefour avec la rue des Fréquences sera aménagé de manière à sécuriser les déplacements des véhicules et des mobilités douces.

Les aires de stationnement ne pourront pas être entièrement imperméabilisées.

FORMES URBAINES ET ENJEUX ARCHITECTURAUX :

Les constructions d'immeubles seront conçues en fonction du caractère du site, de façon à s'insérer dans la structure existante, et à pouvoir s'harmoniser avec leur environnement architectural et paysager, en conformité avec le PLU de la commune.

Les implantations du bâti se feront de préférence parallèlement à la voirie existante tout en recherchant une orientation limitant le vis-à-vis avec les habitats des alentours.

Les logements collectifs ne pourront excéder le R+1 avec des combles aménageables.

Des contributions financières telles qu'une taxe d'aménagement majorée ou un projet urbain partenarial (PUP) pourront être mises en place.

DENSITE : 20 logements par hectare sur l'ensemble de l'opération ;

INSERTION PAYSAGERE :

Un espace vert structurant devra être prévu par l'aménageur et sera enherbé et planté.



MIXITE SOCIALE

Le site accueillera une densité de 20 logements par hectare. Le projet devra favoriser la mixité sociale : il devra comprendre un minimum de 30 % de logements locatifs sociaux.

RESEAUX DIVERS

Concernant les réseaux, le site est desservi par :

- Assainissement : assainissement collectif ;
- Adduction d'Eau Potable : raccordement au réseau existant. Maillage possible du réseau entre le chemin de la Gironde et la rue de la Fréquence ;
- Eaux Pluviales : Raccordement au réseau collectif. Possibilité de créer une zone de stockage au sud du secteur d'aménagement avant le rejet des eaux dans le réseau public ;
- Électricité : Le réseau existant est à proximité du projet ;
- Défense incendie : Une borne incendie est située à moins de 200 m (avec le point le plus éloigné) du secteur d'aménagement sur le chemin de la Gironde.

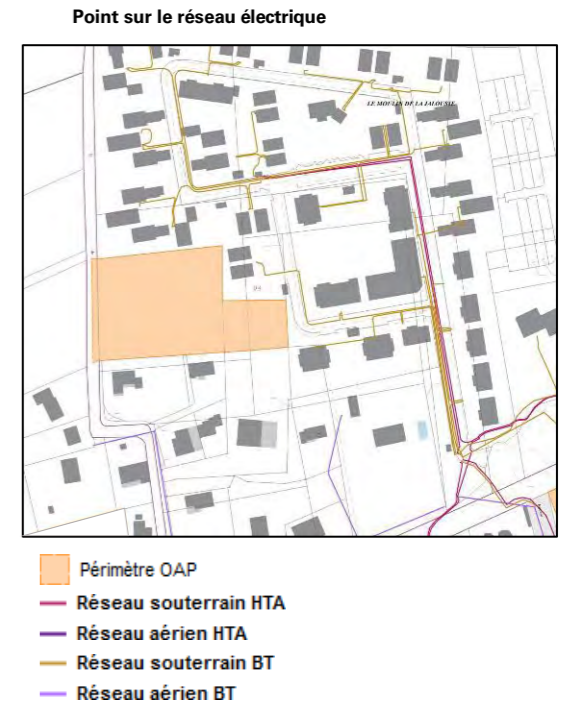
PHOTOS



DESSERTE PAR LES RESEAUX



Réseaux	État
Électrique	Raccordable par la Rue Alain Colas et la Rue des Fréquences
Eau potable	Raccordable par le Chemin de la Gironde, la Rue Alain Colas et la Rue des Fréquences.
Assainissement eaux usées	Raccordable par le Chemin de la Gironde et la Rue des Fréquences
Assainissement eaux pluviales	Raccordable par le Chemin de la Gironde et la Rue des Fréquences
Défense incendie	Poteau à proximité immédiate








3) Schéma d'aménagement

Tout projet devra être compatible avec les éléments de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation figurant sur le schéma suivant :



Légende

-  Périmètre de l'OAP
-  Voie interne structurante
-  Logements individuels
-  Logements collectifs et/ou intermédiaire
-  Liaison douce

4) Principes de gestion des eaux pluviales



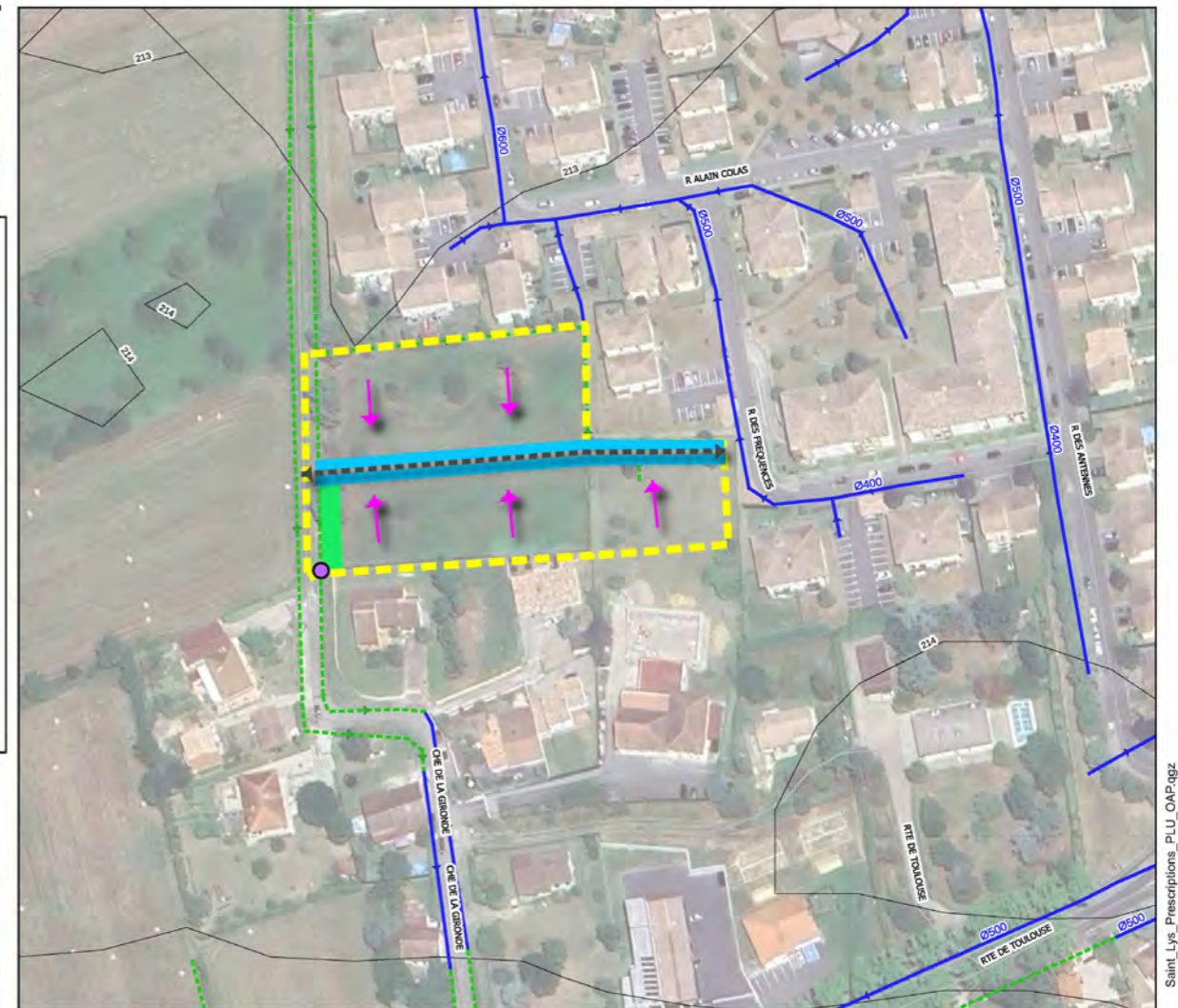
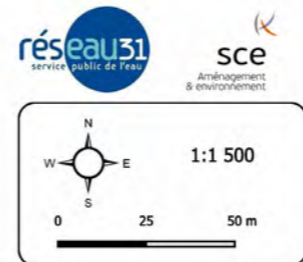
 		Schéma Directeur des Eaux Pluviales de la commune de Saint-Lys		Gestion des EP des OAP du PLU
Secteur à urbaniser :		Secteur 1 : Gironde		
Contexte et principales caractéristiques				
Contexte général				
Superficie	0,69 ha			
Nature du projet	Habitats			
Contexte spécifique				
Topographie	Topographie très plane			
Aptitude des terrains à l'infiltration	Sondages réalisés à proximité (<i>lotissement Les Ondes Courtes</i>) témoignent d'une première couche de sol argileuse, globalement peu perméable - A confirmer par essai de perméabilité spécifique			
Profondeur de la nappe phréatique	Niveaux peu profonds sur le territoire, contraintes à prendre en compte			
Contexte lié à la gestion des eaux pluviales				
Infrastructures pluviales à proximité	Fossés pluviaux au nord, raccordés sur le réseau du lotissement Alain Colas Fossé pluvial à l'Ouest, longeant le Chemin de la Gironde			
Sensibilité du réseau / milieu récepteur	Non connue à ce jour, attente des résultats du diagnostic capacitair des infrastructures pluviales			
Contraintes présentes	Topographie très plane, nécessitant la mise en œuvre de dispositifs de collecte des écoulements de surface pour éviter les stagnations d'eaux par temps de pluie Niveaux de nappe contraignants pour l'infiltration			
Mode de gestion des eaux pluviales envisagé				
Caractéristiques et dimensionnement des dispositifs à mettre en œuvre				
Gestion des parcelles	Se référer au règlement pluvial de Réseau31			
Collecte des espaces publics	La volonté pour ce projet étant de se fondre dans l'harmonie paysagère existante, la gestion des eaux pluviales devra également être parfaitement intégrée au projet. De ce fait, il est recommandé de privilégier une collecte aérienne via l'implantation de noues le long de la voirie de desserte cheminant d'Est en Ouest du site, raccordées sur un ouvrage global à créer au point bas de la zone.			
Gestion globale du projet	Les OAP de la zone prévoient l'aménagement d'un espace vert structurant. Il serait pertinent d'exploiter cet espace pour la gestion des eaux pluviales en l'implantant au Sud-Ouest du site. Si la perméabilité s'avère favorable et les conditions de nappe non restrictives (cf. conditions du règlement pluvial de Réseau31) : envisager une gestion totale des eaux pluviales de l'opération par infiltration, sans aucun rejet vers le milieu superficiel. Si la perméabilité et / ou les conditions de nappe s'avèrent défavorables (cf. conditions du règlement pluvial de Réseau31) : prévoir un système de rétention avec rejet à débit régulé vers le réseau pluvial public, à savoir le fossé longeant le Chemin de la Gironde, sous réserve d'une capacité suffisante de ce dernier pour accepter ces nouveaux volumes de temps de pluie.			
Gestion des apports extérieurs et des ruissellements amont	Pas d'apports amont interceptés (projet isolé hydrauliquement)			
Occurrence de dimensionnement	Se référer au règlement pluvial de Réseau31	Débit de fuite maximal	Se référer au règlement pluvial de Réseau31	
Point de rejet à privilégier (si impossibilité d'une gestion totale par infiltration)	D'après la configuration du site, privilégier un rejet au sein du fossé longeant le Chemin de la Gironde.			
Travaux pluviaux complémentaires préalables	Avant l'ouverture à l'urbanisation de ce secteur, il est nécessaire de s'assurer de bonnes conditions d'écoulement au sein du fossé longeant le Chemin de la Gironde et de sa capacité suffisante à accepter ces nouveaux rejets par temps de pluie.			
Contraintes présentes				
Contraintes réglementaires liées à la gestion des eaux pluviales et au risque inondation	En l'absence de procédure Loi sur l'Eau, veiller à la mise en œuvre d'une gestion des eaux pluviales pour l'ensemble des volumes ruisselés sur la zone (espaces privés et publics) selon les modalités décrites dans la présente fiche et dans le respect des prescriptions du règlement pluvial de Réseau31.			
Contraintes techniques	Modérées (contraintes liées au faible niveau de la nappe à intégrer dans le dimensionnement des infrastructures pluviales)			
Contraintes foncières	Aucune (raccordement sous domaine public)			

Schéma Directeur et zonage de Gestion des Eaux Pluviales - Saint-Lys

Principes de gestion des eaux pluviales

OAP Gironde

Légende	
Hydrographie	
	Cours d'eau (DDT31)
	Plans d'eau
Topographie	
	Courbes de niveaux
Réseaux et équipements pluviaux	
	Réseaux unitaires
	Réseaux pluviaux enterrés
	Fossés
	Bassins de rétention
Orientations d'Aménagement (OAP)	
	Périmètre de l'OAP
	Liaisons et voiries de desserte
	Orientation des pentes
Gestion des eaux pluviales de la zone (emprises indicatives)	
	Noue à créer
	Exploitation des espaces paysagers en zone de rétention / infiltration
	Point de raccordement éventuel sur le réseau existant

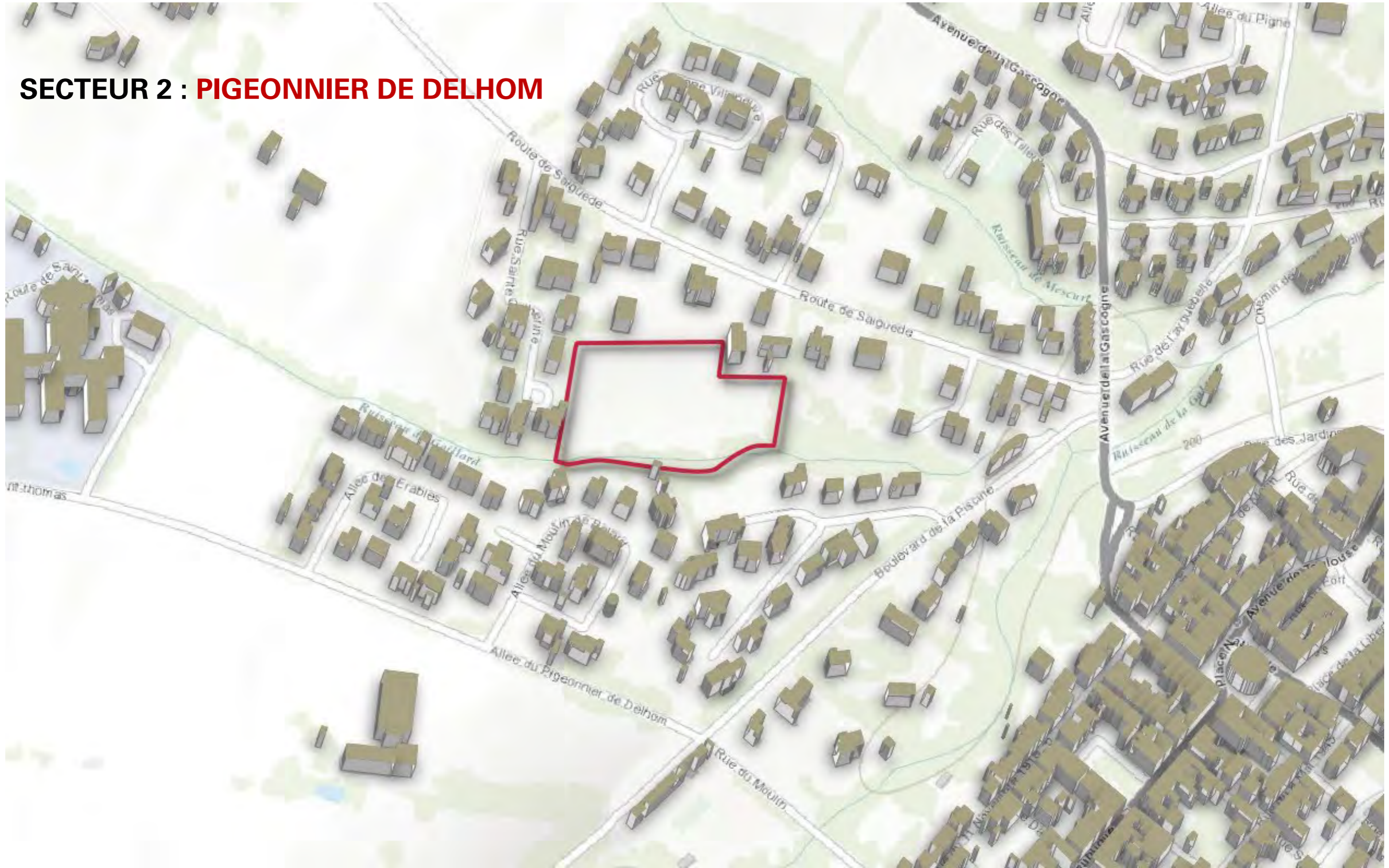


Saint-Lys_Prescriptions_PLU_OAP.ppt

SCE/2023



SECTEUR 2 : PIGEONNIER DE DELHOM



1) Situation et localisation

(source Urbactis)



Le site d'une surface d'environ 1,2 hectares est situé à l'ouest du centre-ville.

Il est bordé par de l'habitat individuel type pavillonnaire avec au sud le ruisseau du Gaillard.

Sa desserte est assurée via la Route de Saiguède et la rue Sainte Catherine, par une aire de retournement comprenant du stationnement.

Le site présente une pente douce du nord vers le sud au niveau du ruisseau du Gaillard.

À noter que toute la frange le long du ruisseau est située en zone inondable et non constructible.

SUR LE REGLEMENT GRAPHIQUE : Secteur UB

SURFACE TOTALE DU SITE : 1.2 ha ;



2) Principes d'aménagement

PRINCIPES GENERAUX :

L'objectif est de créer une zone d'habitat mixte à proximité du centre-ville et d'affirmer une continuité urbaine avec la zone urbaine alentour tout en préservant les abords du ruisseau du Gaillard.

VOIRIE, LIAISONS DOUCES ET STATIONNEMENT :

Le réseau viaire consiste à aménager une voie de déserte interne suivant l'axe est-ouest. Cette voie raccordera la Rue Saint Catherine et la Route de Saiguède.

La voie de déserte sera bordée par un ou deux trottoirs afin de permettre un cheminement piéton le long de la voirie.

Un cheminement piéton sera réalisé à partir de cette voie de déserte et reliera le lotissement adjacent situé au sud du secteur d'aménagement. Ce cheminement enjambera le ruisseau du Gaillard.

FORMES URBAINES ET ENJEUX ARCHITECTURAUX :

Les constructions d'immeubles seront conçues en fonction du caractère du site, de façon à s'insérer dans la structure existante, et à pouvoir s'harmoniser avec leur environnement architectural et paysager, en conformité avec le PLU de la commune.

Les constructions seront intégrées à l'environnement existant par le biais d'aménagements paysagers. Elles devront également être implantées parallèlement à la voirie tout en recherchant une orientation bioclimatique

Des contributions financières telles qu'une taxe d'aménagement majorée ou un projet urbain partenarial (PUP) pourront être mises en place.

Les constructions devront être en outre conformes aux dispositions du règlement local d'urbanisme.

DENSITÉ : une densité d'environ 20 logements par hectare est attendue.

INSERTION PAYSAGERE :

Une zone d'espace vert sera créée au sud-est du secteur d'aménagement, le long du ruisseau du Gaillard, cette bande d'espace vert aura une largeur minimale de 5m à compter de la crête de la berge. Cet espace pourra permettre également la création d'une zone de rétention des eaux pluviales du secteur d'aménagement. Cette espace paysager pourra être planté afin de renforcer la zone naturelle présente le long du ruisseau. La zone ripisylve, le long du ruisseau du Gaillard devra être conservé et préservé (classé en élément du paysage à préserver). L'objectif étant de garder une limite naturelle entre le ruisseau et les lots adjacents.



MIXITE SOCIALE

Le projet doit favoriser une mixité sociale et générationnelle, 50 % minimum des logements créés à l'échelle de l'opération devront être des logements sociaux.

RESEAUX DIVERS

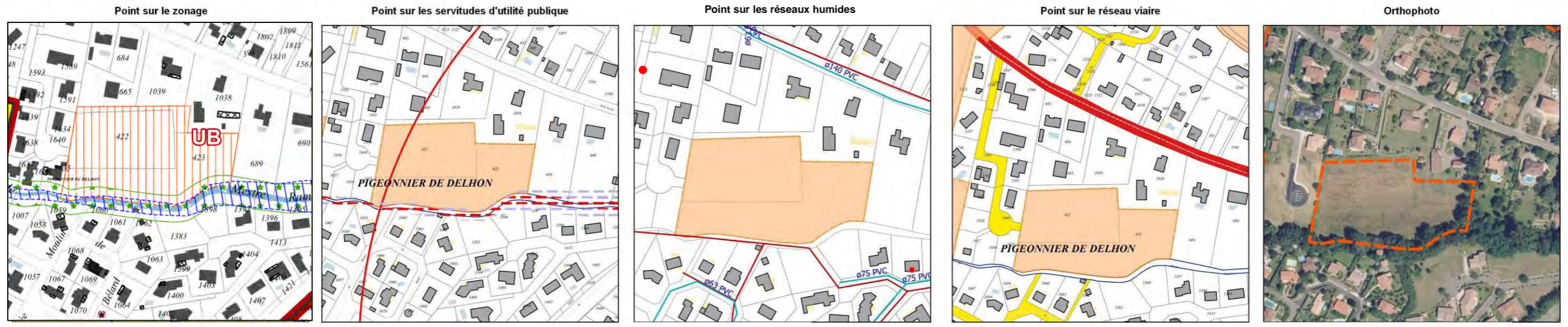
Concernant les réseaux, le site est desservi par :

- Assainissement : assainissement collectif via le réseau existant rue Sainte Catherine (rue privée) et la route de Saiguède ;
- Adduction d'Eau Potable : Réseau publics existant via le réseau rue Sainte Catherine (renforcement du réseau existant à prévoir) et la route de Saiguède ;
- Eaux Pluviales : Raccordement au réseau collectif par la route de Saiguède. Possibilité de créer une zone de stockage au sud-est du secteur d'aménagement avant le rejet des eaux dans le ruisseau du Gaillard ;
- Électricité : Le réseau existant est à proximité du projet ;
- Défense incendie : Une borne incendie est située rue Sainte Catherine. Néanmoins, une borne incendie devra être réalisée sur le secteur d'aménagement pour desservir tous les futurs lots

PHOTOS



DESSERTE PAR LES RESEAUX



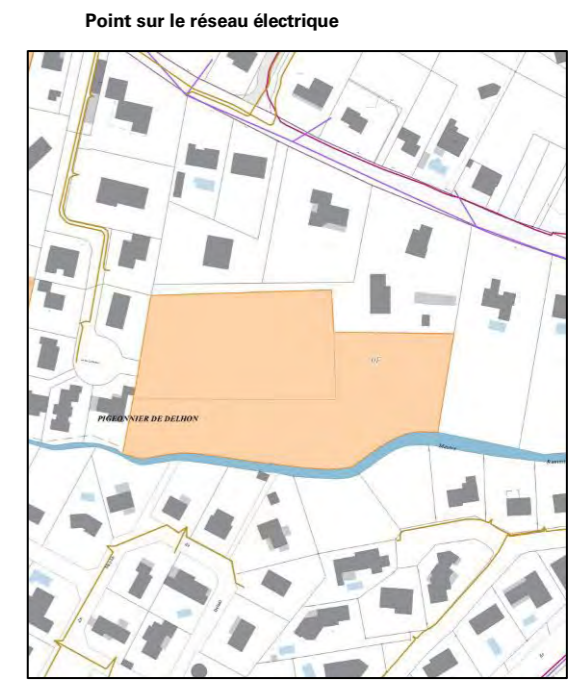
Périmètre OAP
 Périmètre de protection de 500 m autour des Monuments historiques
 Espace soumis au risque d'inondation selon les dispositions du Plan de Prévention du Risque d'Inondation Prescrit
 Aléa faible
 Aléa moyen
 Aléa fort

Borne incendie
 Réseau d'eau potable
 Réseau d'assainissement
 Périmètre OAP

Périmètre OAP
 Voie principale Départementale (ou structurante)
 Voie tertiaire (ou de desserte locale)

Espace soumis à une Orientation d'Aménagement et de Programmation

Réseaux	État
Électrique	Raccordable par la Route de Saiguède, la Rue Sainte Catherine, l'allée du Moulin de Bélard et l'allée du Pigeonnier de Delhom
Eau potable	Raccordable par la Route de Saiguède, l'allée du Moulin de Bélard et l'allée du Pigeonnier de Delhom
Assainissement eaux usées	Raccordable par la Route de Saiguède, l'allée du Moulin de Bélard et l'allée du Pigeonnier de Delhom
Assainissement eaux pluviales	Raccordable par la Route de Saiguède, l'allée du Moulin de Bélard et l'allée du Pigeonnier de Delhom
Défense incendie	Un poteau est présenté à proximité du site rue Sainte Catherine

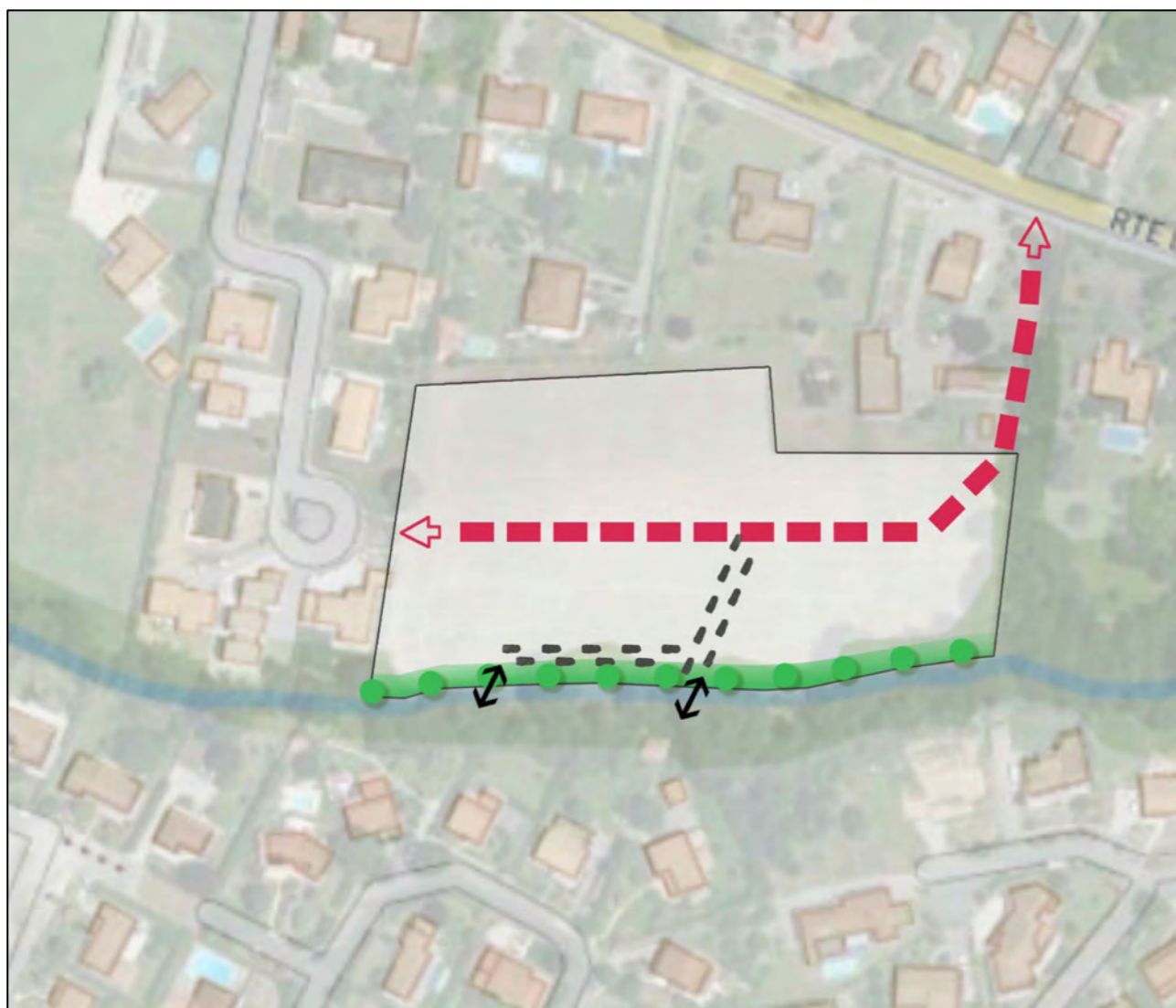


Périmètre OAP
 Réseau souterrain HTA
 Réseau aérien HTA
 Réseau souterrain BT
 Réseau aérien BT







3) Schéma d'aménagement

Tout projet devra être compatible avec les éléments de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation figurant sur le schéma suivant :

(Réalisation Ville de Saint Lys)



Légende

-  Voie à créer : continuité obligatoire, localisation et tracé indicatif
-  Point de raccordement de voie : Localisation indicative
-  Bande verte : localisation et continuité obligatoire - largeur minimale = 5m à partir de la crête de la berge
-  Arbres à préserver
-  Voie douce à créer : Localisation et tracé indicatifs
-  Point de raccordement : 1 point de raccordement obligatoire sur les 2 indiqués au schéma



1) Principes de gestion des eaux pluviales

réseau31 service public de l'eau		sce aménagement & environnement		Schéma Directeur des Eaux Pluviales de la commune de Saint-Lys		Gestion des EP des OAP du PLU	
Secteur à urbaniser :				Secteur 2 : Pigeonnier de Delhom			
Contexte et principales caractéristiques							
Contexte général							
Superficie	1,2 ha						
Nature du projet	Habitats						
Contexte spécifique							
Topographie	Topographie marquée, orientée vers le ruisseau du Gaillard						
Aptitude des terrains à l'infiltration	Sols globalement peu perméables sur le territoire - A confirmer par essai de perméabilité spécifique						
Profondeur de la nappe phréatique	Niveaux peu profonds sur le territoire, contraintes à prendre en compte						
Contexte lié à la gestion des eaux pluviales							
Infrastructures pluviales à proximité	Ruisseau du Gaillard						
Sensibilité du réseau / milieu récepteur	Pas de problématique particulière connue						
Contraintes présentes	Projet situé en bordure d'un cours d'eau : vigilance vis-à-vis du risque inondation Niveaux de nappe contraignants pour l'infiltration						
Mode de gestion des eaux pluviales envisagé							
Caractéristiques et dimensionnement des dispositifs à mettre en œuvre							
Gestion des parcelles	Se référer au règlement pluvial de Réseau31						
Collecte des espaces publics	Au regard de la topographie du site, privilégier une collecte aérienne via l'implantation de noues en parallèle des courbes de niveaux, au sein de la bande verte et le long de la voirie de desserte, raccordées sur un ouvrage global à créer au point bas de la zone.						
Gestion globale du projet	Les OAP de la zone prévoient l'aménagement d'un espace vert au Sud-Est de la zone, mutualisable pour la gestion des eaux pluviales. Si la perméabilité s'avère favorable et les conditions de nappe non restrictives (cf. conditions du règlement pluvial de Réseau31) : envisager une gestion totale des eaux pluviales de l'opération par infiltration, sans aucun rejet vers le milieu superficiel. Si la perméabilité et / ou les conditions de nappe s'avèrent défavorables (cf. conditions du règlement pluvial de Réseau31) : prévoir un système de rétention avec rejet à débit régulé vers le milieu récepteur, à savoir le ruisseau de Gaillard.						
Gestion des apports extérieurs et des ruissellements amont	Fossé d'interception à créer en limite Nord du site pour intercepter les écoulements amont (à la charge de l'aménageur, apports à intégrer dans le dimensionnement des dispositifs de gestion des eaux pluviales du site en état aménagé) Fossé longeant la limite Est du site à conserver impérativement (exutoire d'une partie des écoulements pluviaux de la Route de Saiguède)						
Occurrence de dimensionnement	Se référer au règlement pluvial de Réseau31			Débit de fuite maximal	Se référer au règlement pluvial de Réseau31		
Point de rejet à privilégier (si impossibilité d'une gestion totale par infiltration)	D'après la configuration du site, privilégier un rejet au point bas vers le ruisseau du Gaillard.						
Travaux pluviaux complémentaires préalables	Avant l'ouverture à l'urbanisation de ce secteur, il est nécessaire de s'assurer de bonnes conditions d'écoulement au sein du ruisseau de Gaillard.						
Contraintes présentes							
Contraintes réglementaires liées à la gestion des eaux pluviales et au risque inondation	Le projet sera soumis à l'élaboration d'un dossier de déclaration au titre de la Loi sur l'Eau (1 ha < superficie < 20 ha)						
Contraintes techniques	Modérées (contraintes liées au faible niveau de la nappe à intégrer dans le dimensionnement des infrastructures pluviales)						
Contraintes foncières	Aucune (raccordement sous domaine public)						



Schéma Directeur et zonage de Gestion des Eaux Pluviales - Saint-Lys

Principes de gestion des eaux pluviales

OAP Pigeonnier de Delhom

Légende

Hydrographie

- Cours d'eau (DDT31)
- Plans d'eau

Topographie

- Courbes de niveaux

Réseaux et équipements pluviaux

- Réseaux unitaires
- Réseaux pluviaux enterrés
- Fossés
- Bassins de rétention

Orientations d'Aménagement (OAP)

- Périmètre de l'OAP
- Liaisons et voiries de desserte
- Orientations des pentes
- Bande verte

Gestion des eaux pluviales de la zone (emprises indicatives)

- Fossé pluvial existant à conserver
- Fossé d'interception des apports amont à créer
- Noue à créer
- Exploitation des espaces paysagers en zone de rétention /infiltration
- Point de raccordement éventuel sur le réseau existant

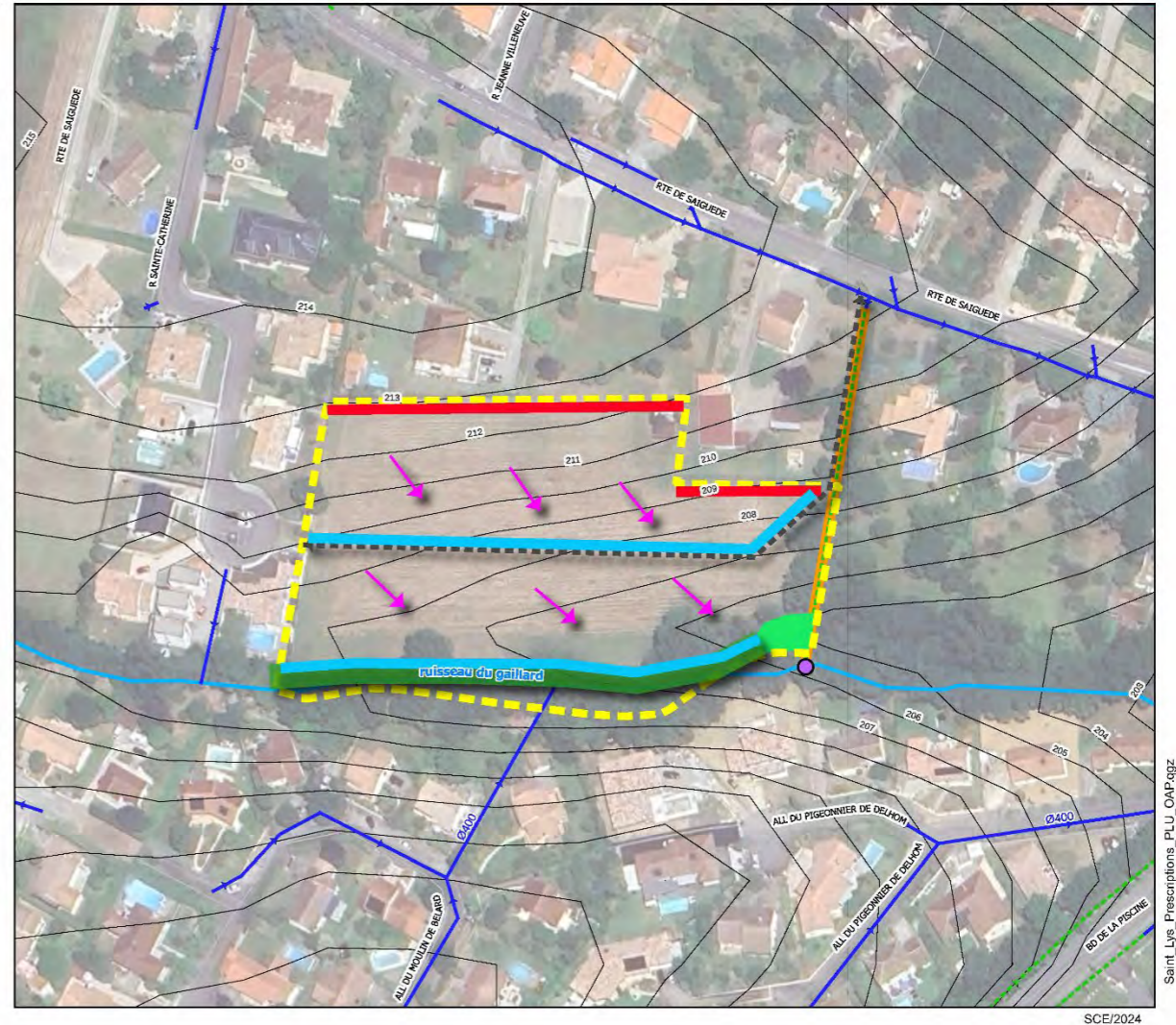
réseau31
service public de l'eau

sce
aménagement & environnement

N
W E S

1:1 500

0 25 50 m



Saint-Lys_Prescriptions_PLU_OAP.jpg

1) Situation et localisation



Le site d'une surface d'environ 9 hectares est situé au sud du centre-ville.

Il est bordé principalement par de l'habitat individuel type pavillonnaire et se situe à proximité du pôle d'équipements secteur rue Pierre de Coubertin / Rue du 19 mars 1962, mais également par des espaces agricoles.

La zone est desservie par :

- La route de Lamasquère / rue du 19 mars 1962
- La route de Saint-Clar / avenue Pierre Lezat
- La Route du Caboussé.

SUR LE REGLEMENT GRAPHIQUE : Secteur 1AUa et1AUb

SURFACE TOTALE DU SITE : 9 ha

MODALITES OPERATOIRES : une opération d'aménagement d'ensemble pour chaque secteur.

2) Principes d'aménagement

PRINCIPES GENERAUX :

L'objectif est de créer une zone d'habitat mixte à proximité du centre-ville et de parachever l'urbanisation d'un secteur en développement depuis les années 2000.

Ce site en articulation avec le pôle d'équipements offrira une densité moyenne de 33 logements pour une gestion économe de ce foncier stratégique desservi et équipé et dans un souci de création d'un quartier structuré autour d'espaces collectifs au service des habitants.

Les formes urbaines seront mixtes en intégrant des petits collectifs, du logement intermédiaire et du logement individuel pour répondre à une large palette de besoins. L'organisation des typologies prend en compte la relation avec les espaces environnants et le tissu pavillonnaire dominant périphérique au site du projet.

VOIRIE, LIAISONS DOUCES ET STATIONNEMENT :

Le réseau viaire consiste à aménager une voie de déserte structurante qui relie la rue du 19 mars 1962, l'avenue Pierre Lezat et la rue du Caboussé. Cette voie associe déplacements routiers, liaisons douces et espaces d'accompagnement paysagés qui jouent également un rôle de gestion des eaux pluviales. Ce réseau piéton/cycle structurant est connecté aux projets de développement de voies piétonnes et cycles projetées par le Muretain Agglo pour irriguer ce maillage principal assurer le fonctionnement du quartier à celui plus large de la ville et de l'agglomération.

Des voies secondaires liées à la desserte des zones d'habitat complètent le maillage viaire.

La connexion sur la rue du 19 mars 1962 et sur l'avenue Pierre Lezat fera l'objet d'un traitement visant à qualifier les entrées de ville, sécuriser les accès au quartier et assurer la continuité des liaisons douces.

FORMES URBAINES ET ENJEUX ARCHITECTURAUX :

Il est attendu 3 types de formes urbaines :

- Les bâtiments collectifs seront intégrés aux espaces environnants de façon à conjuguer densité et insertion qualitative dans le tissu à dominante pavillonnaire. Il est attendu des bâtis de gabarit limité, n'excédant pas 20 logements par bâtiment et une hauteur R+2+combles aménageables (9m au maximum).
- Les logements intermédiaires rechercheront le rythme dans l'écriture, l'architecture et l'implantation. Il y est attendu des logements en R+1 et des petits ensembles ne dépassant pas 4 à 5 logements continus.
- Les logements individuels offriront différentes densités sur lesquelles l'implantation du bâti devra favoriser l'intimisation des parcelles et l'optimisation foncière.

DENSITE : l'objectif global est d'une moyenne de 33 logements par hectare sur l'ensemble de l'opération, répartis en compatibilité avec le schéma d'aménagement figurant en partie suivante pour offrir une diversité de densités et de formes urbaines organisées en cohérence avec la composition urbaine du quartier et l'intégration du projet dans son environnement.



INSERTION PAYSAGERE :

Les espaces verts se connecteront à la voie structurante qui assurera une continuité végétale traversant le quartier et assurant l'articulation entre les 2 phases d'aménagement.

Un parc existant sera préservé et jouera un rôle central à l'échelle du quartier, il assurera l'articulation avec les quartiers périphériques qui pourront bénéficier de cet espace de nature. Associé à ce parc, un bâti de caractère sera préservé et mis au service du quartier sur une vocation à définir.

L'interface avec les espaces agricoles sera traitée avec la plantation d'une haie agro-paysagère d'environ 5 m d'épaisseur.

L'ensemble des espaces non bâtis et non circulés (stationnements, espaces collectifs, ...) feront l'objet d'un traitement paysager limitant au maximum l'imperméabilisation des sols.

MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE

Le projet doit favoriser la mixité sociale, au moins 30% des logements créés à l'échelle de l'opération devront être à vocation sociale.

RESEAUX DIVERS

Concernant les réseaux, le site est desservi par :

- Assainissement : assainissement collectif ;
- Adduction d'Eau Potable : Réseau publics existant
- Eaux Pluviales : Raccordement au réseau collectif.
- Électricité : Le réseau existant est à proximité du projet
- Défense incendie : Une borne incendie est située à moins de 200 m du secteur d'aménagement

Le raccordement au réseau d'assainissement des eaux usées devra être réalisé sur la rue du 19 mars 1962 en accord avec les services.

PHOTOS



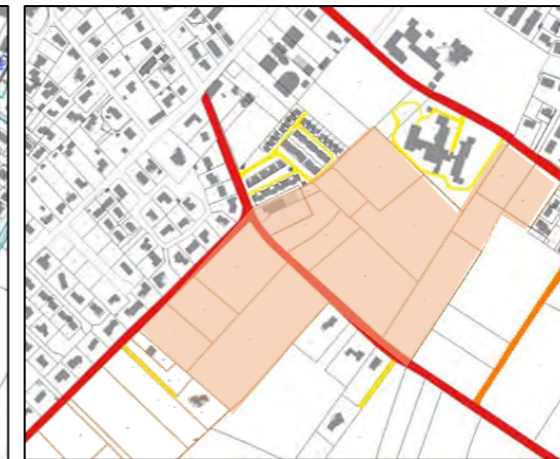
Point sur le zonage

Point sur les servitudes d'utilité publique

Point sur les réseaux

Point sur le réseau viaire

Orthophoto



- Borne incendie
- Réseau d'eau potable
- Réseau d'assainissement
- Périmètre OAP

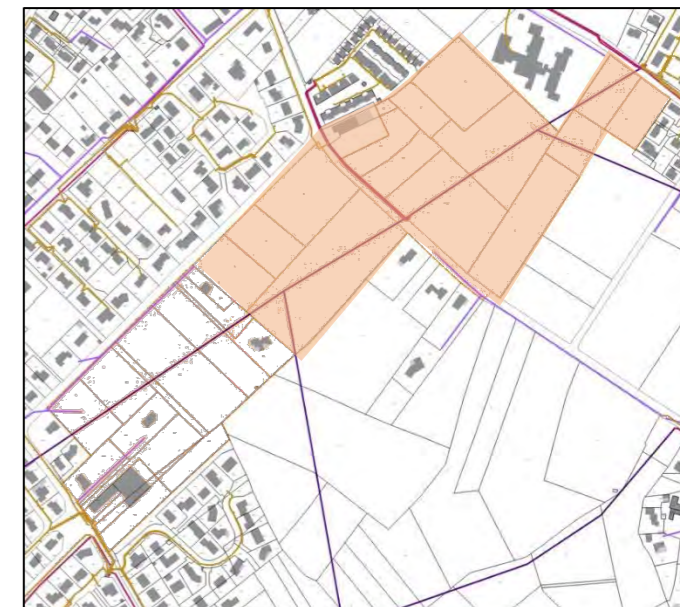
- Périmètre OAP
- Voie principale Départementale (ou structurante)
- Voie secondaire (ou transit)
- Voie tertiaire (ou de desserte locale)

- Périmètre OAP

ENJEUX EN MATIERE DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

Réseaux	État
Électrique	Raccordable par la Route de Saint-Clar, la Route du Caboussé, et la Rue du 19 mars 1962
Eau potable	Raccordable par la Route de Saint-Clar
Assainissement eaux usées	Raccordable par la Rue du 19 mars 1962
Assainissement eaux pluviales	Raccordable par la Rue du 19 mars 1962
Défense incendie	Un poteau se trouve à l'angle de la Route du Caboussé et la Route de Saint-Clar. Un autre sur la Rue du 19 mars 1962

Point sur le réseau électrique



- Périmètre OAP
- Réseau souterrain HTA
- Réseau aérien HTA
- Réseau souterrain BT
- Réseau aérien BT



ENJEUX ECOLOGIQUES



LE CABOUSSE

Légende

- Limite de l'OAP
- Recommandations ponctuelles**
- Arbre remarqué
- Recommandations linéaires**
- Haie à protéger
- Haie bocagère à créer
- Recommandations surfaciques**
- Bande enherbée à créer

Sources utilisées : Terrain SIRE Conseil 2023

Fond de plan utilisé : Google Satellite

0 50 100 m



Réalisée par Baptiste GORET, le 12 mars 2024.
Vérifiée par Thomas SIRE.



SIRE Conseil
227 Route de Grenade
31700 BLAGNAC
06 12 83 69 35
www.sire-conseil.fr

3) Une image de projet possible

Connexion sécurisée à aménager sur les voies de desserte principales en entrée de ville : traitement de l'espace public et continuité des cheminements

Aménagement d'une voie structurante : liaison des voies structurantes périphériques, circulation routière, piétonne cycle, accompagnement paysager, gestion des eaux pluviales

Traitement de l'interface avec la zone agricole : constitution d'une frange agro-paysagère de 5 m minimum

Cœur de quartier autour du parc existant et d'un bâtiment commun à conserver

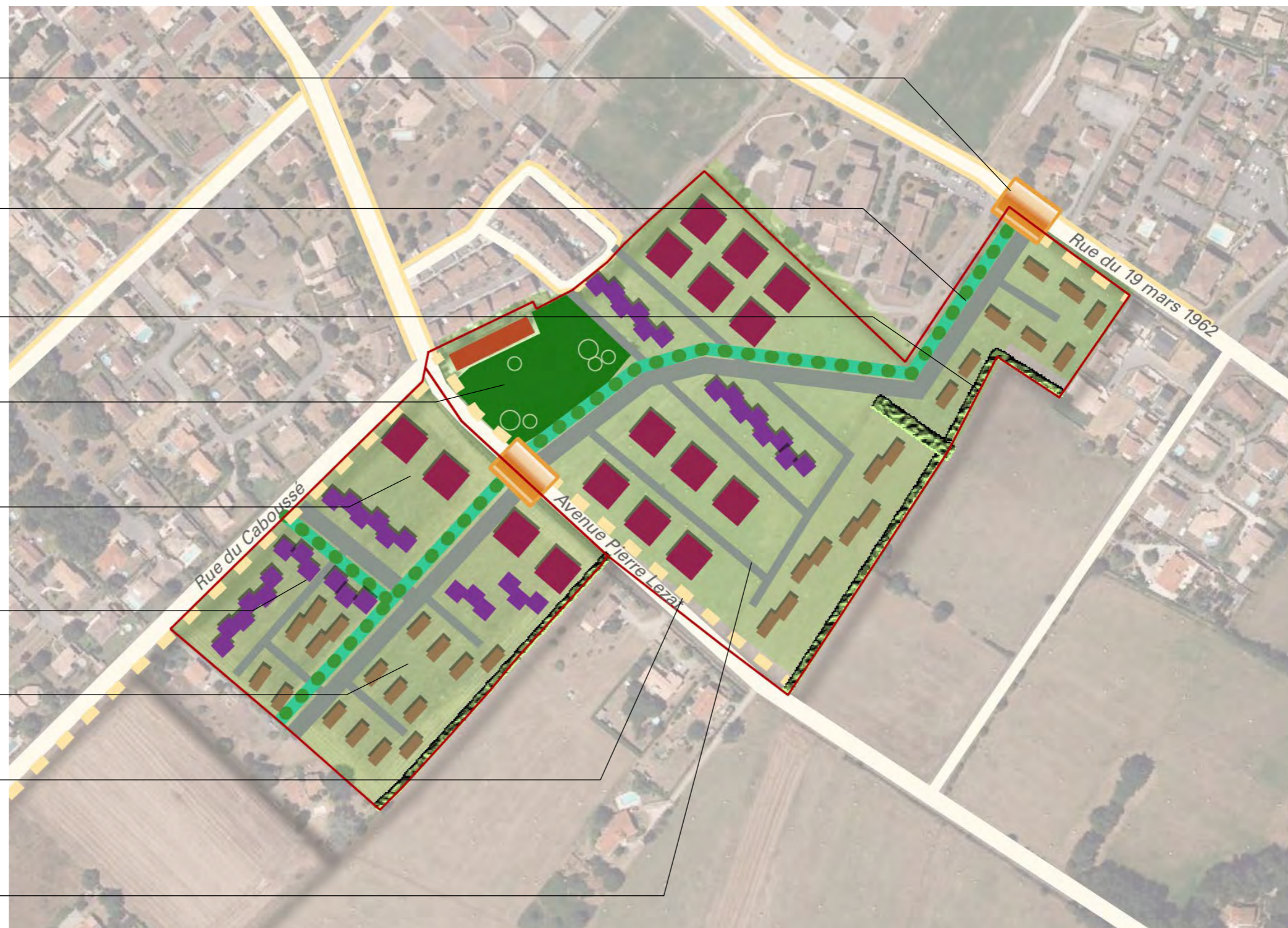
Logements collectifs structurant l'entrée de ville : R+2+comble maximum, traitement de la façade sur voie et d'entrée de quartier

Logements intermédiaires : petits ensembles continus rythmés en termes de gabarit, d'implantation et d'aspect

Logements individuels : variations d'implantations et de gabarits, diversité de tailles de foncier

Continuités piétons / cycles connectées au projet du Muretain Agglo

Aménagement de voies secondaires : voies mixtes ou partagées dédiées à la desserte et adaptées au caractère résidentiel



4) Schéma d'aménagement

Tout projet devra être compatible avec les éléments de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation figurant sur le schéma suivant :



Périmètre de l'OAP et des phases d'aménagement

Aménagements attendus :

Voie structurante à créer :

- Voie + circulation douce + trame végétale + gestion des eaux pluviales
- Connexion obligatoire / position indicative
- Voie secondaire à créer : voie + circulation douce
- Aménagement piéton / cycle à créer
- Haies à maintenir ou planter
- Espace collectif à aménager par traitement paysager
- Bâtiment à préserver pour équipement commun
- Espaces à végétaliser/paysager

Typologies et densité :

- Bâtiments collectifs ou logements intermédiaires
50 à 70 lgts/ha
- Logements intermédiaires ou individuels continus
30 à 50 lgts/ha
- Logements individuels continus ou individuels
15 à 30 lgts/ha

5) Principes de gestion des eaux pluviales

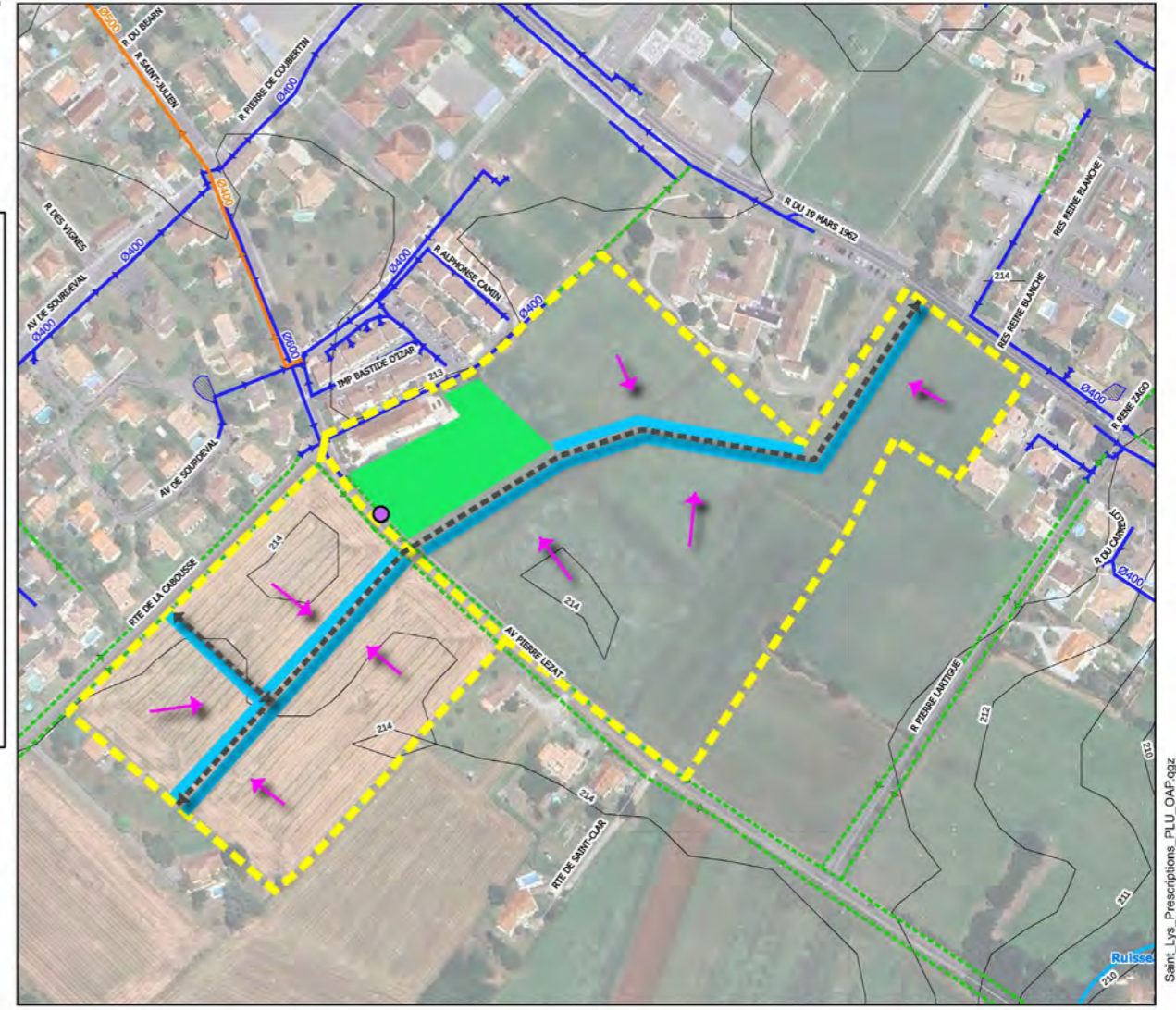
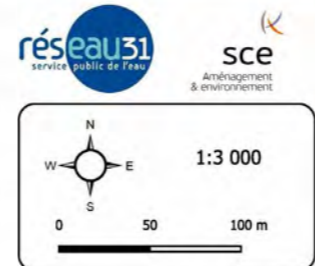
réseau31 service public de l'eau		sce Aménagement & environnement		Schéma Directeur des Eaux Pluviales de la commune de Saint-Lys		Gestion des EP des OAP du PLU	
Secteur à urbaniser :				Secteur 3 : Le Caboussé			
Contexte et principales caractéristiques							
Contexte général							
Superficie	9 ha						
Nature du projet	Habitats						
Contexte spécifique							
Topographie	Topographie très plane						
Aptitude des terrains à l'infiltration	Sols globalement peu perméables sur le territoire - A confirmer par essai de perméabilité spécifique						
Profondeur de la nappe phréatique	Niveaux peu profonds sur le territoire, contraintes à prendre en compte						
Contexte lié à la gestion des eaux pluviales							
Infrastructures pluviales à proximité	Fossés pluviaux longeant l'Avenue Pierre Lézat						
Sensibilité du réseau / milieu récepteur	Non connue à ce jour, attente des résultats du diagnostic capacitaire des infrastructures pluviales						
Contraintes présentes	Topographie très plane, nécessitant la mise en œuvre de dispositifs de collecte des écoulements de surface pour éviter les stagnations d'eaux par temps de pluie Niveaux de nappe contraignants pour l'infiltration						
Mode de gestion des eaux pluviales envisagé							
Caractéristiques et dimensionnement des dispositifs à mettre en œuvre							
Gestion des parcelles	Se référer au règlement pluvial de Réseau31						
Collecte des espaces publics	La volonté pour ce projet étant d'assurer une continuité végétale et de préserver le parc existant, la gestion des eaux pluviales pourra être également intégrée paysagèrement. De ce fait, il est recommandé de privilégier une collecte aérienne via l'implantation de noues le long des voiries de desserte, raccordées sur un ouvrage global à aménager au sein de l'espace vert collectif.						
Gestion globale du projet	Les OAP de la zone prévoient la conservation du parc existant et son aménagement en espace collectif. Il serait pertinent de mutualiser cet espace afin qu'il assure la gestion des eaux pluviales tout en offrant des enjeux récréatifs. Si la perméabilité s'avère favorable et les conditions de nappe non restrictives (cf. conditions du règlement pluvial de Réseau31) : envisager une gestion totale des eaux pluviales de l'opération par infiltration, sans aucun rejet vers le milieu superficiel. Si la perméabilité et / ou les conditions de nappe s'avèrent défavorables (cf. conditions du règlement pluvial de Réseau31) : prévoir un système de rétention avec rejet à débit régulé vers le réseau pluvial public, à savoir les fossés longeant l'Avenue Pierre Lézat, sous réserve de leur capacité suffisante pour accepter ces nouveaux volumes de temps de pluie.						
Gestion des apports extérieurs et des ruissellements amont	Pas d'apports amont interceptés (projet isolé hydrauliquement)						
Occurrence de dimensionnement	Se référer au règlement pluvial de Réseau31		Débit de fuite maximal		Se référer au règlement pluvial de Réseau31		
Point de rejet à privilégier (si impossibilité d'une gestion totale par infiltration)	D'après la configuration du site, privilégier un rejet au sein des fossés longeant l'Avenue Pierre Lézat.						
Travaux pluviaux complémentaires préalables	Avant l'ouverture à l'urbanisation de ce secteur, il est nécessaire de s'assurer de bonnes conditions d'écoulement au sein des fossés longeant l'Avenue Pierre Lézat et de leur capacité suffisante à accepter ces nouveaux rejets par temps de pluie.						
Contraintes présentes							
Contraintes réglementaires liées à la gestion des eaux pluviales et au risque inondation	Le projet sera soumis à l'élaboration d'un dossier de déclaration au titre de la Loi sur l'Eau (1 ha < superficie < 20 ha)						
Contraintes techniques	Modérées (contraintes liées au faible niveau de la nappe à intégrer dans le dimensionnement des infrastructures pluviales)						
Contraintes foncières	Aucune (raccordement sous domaine public)						

Schéma Directeur et zonage de Gestion des Eaux Pluviales - Saint-Lys

Principes de gestion des eaux pluviales

OAP Le Caboussé

Légende	
Hydrographie	
	Cours d'eau (DDT31)
	Plans d'eau
Topographie	
	Courbes de niveaux
Réseaux et équipements pluviaux	
	Réseaux unitaires
	Réseaux pluviaux enterrés
	Fossés
	Bassins de rétention
Orientations d'Aménagement (OAP)	
	Périmètre de l'OAP
	Liaisons et voiries de desserte
	Orientations des pentes
Gestion des eaux pluviales de la zone (emprises indicatives)	
	Noue à créer
	Exploitation des espaces paysagers en zone de rétention /infiltration
	Point de raccordement éventuel sur le réseau existant



Saint-Lys_Prescriptions_PLU_OAP.ggz

LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DE DENSIFICATION ET RENOUVELLEMENT URBAIN

a) LOCALISATION DES SECTEURS



a) SYNTHÈSE DES SECTEURS

Secteur	A	B	C	D	E	F	G	H	I
Vocation	Habitat	Habitat	Habitat	Habitat	Habitat	Habitat	Habitat	Habitat et services	Habitat
Surface	0.51 ha	0.19 ha	0.18 ha	0.42ha	0.45 ha	1.6 ha	0.49ha	0.52 ha	0.13 ha
Programmation	20 lgts	20 lgts	6 lgts	12 lgts	18 lgts	40 lgts	50 lgts	30 lgts	10 lgts
Mixité sociale	50 % min.	50 % min.	50 % min.	50 % min.	50 % min.	50 % min.	50 % min	50 %	50 %

b) PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

- Objectifs de programmation : le nombre de logements affiché constitue un minimum à atteindre sur chaque secteur
- Mixité sociale : tous les secteurs doivent atteindre un minimum de 50 % de logements à vocation sociale
- Intégration des constructions : sont attendues des constructions intégrées dans leur environnement sur une hauteur de R+1+combles maximum, excepté sur les secteurs B, F, G, H et I où le R+2 est autorisé.
- Intégration paysagère : les projets prévoient au minimum 30 % d'espace non imperméabilisé

SECTEUR A :

1) SITUATION ET LOCALISATION



La zone A se situe aux limites du cœur urbain sur la rue du 11 novembre 1918. Elle est bordée, à l'ouest, par le ruisseau de la Galage.

Dans ce contexte résidentiel une opération groupée a été aménagée il y a une dizaine d'années à l'Ouest du site d'étude, il s'agit de logements collectifs et individuels continus.

2) PRINCIPES D'AMENAGEMENT



SUR LE REGLEMENT GRAPHIQUE : Secteur UB


SURFACE TOTALE DU SITE : 0,51 ha


PRINCIPES GENERAUX : L'objectif est de structurer et d'optimiser cette dent-creuse aux portes de la Bastide et d'assurer la cohérence et la porosité des opérations entre elles.


DENSITE ATTENDUE / PROGRAMMATION : 20 logements minimum sur l'ensemble de l'opération

MIXITE SOCIALE : 50 % LLS minimum

INTEGRATION DU PROJET DANS SON ENVIRONNEMENT :

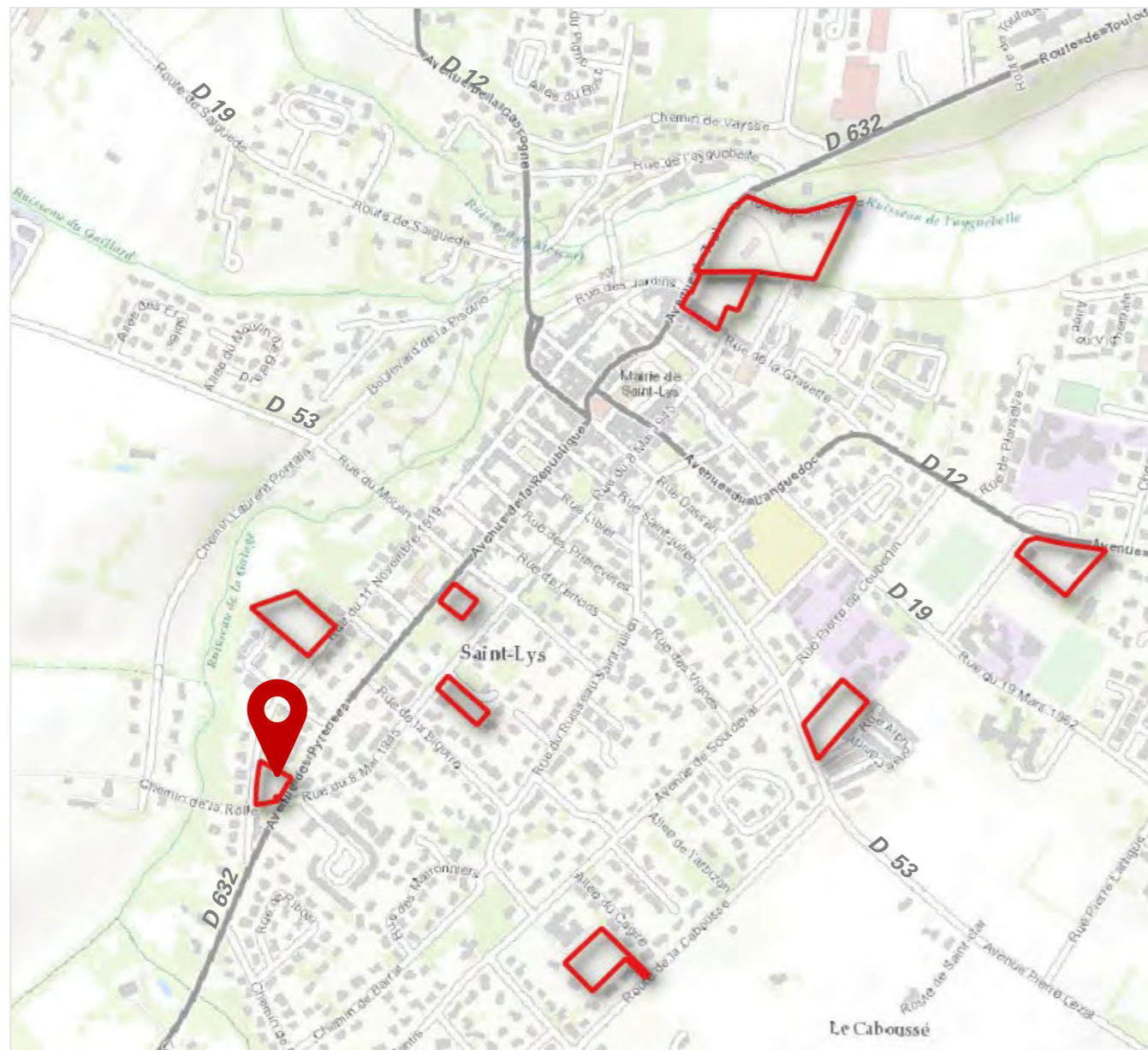
 L'opération attendue devra assurer le maillage de la rue du 11 novembre 1918 et l'opération adjacente.

 La lisière végétale au Nord sera préservée et confortée.

 La haie au contact de la rue du 11 novembre sera préservée tout en permettant l'accès au site.

SECTEUR B :

1) SITUATION ET LOCALISATION



La zone B se situe en dent creuse entre la RD 632 et la rue du 11 novembre 2018. Cette extension du cœur de ville a été urbanisée progressivement sous forme individuelle pavillonnaire sur la seconde moitié du XXe siècle.

Ce site en entrée de ville est végétalisé sur ses lisières et présente peu de contraintes à l'aménagement.

2) PRINCIPES D'AMENAGEMENT



SUR LE REGLEMENT GRAPHIQUE : Secteur UB

SURFACE TOTALE DU SITE : 0,19 ha

PRINCIPES GENERAUX : L'objectif est de structurer et d'optimiser ce foncier offrant de belles possibilités urbaines, paysagères et architecturales pour la qualification de l'entrée de ville sud.

DENSITE ATTENDUE / PROGRAMMATION : 20 logements minimum sur l'ensemble de l'opération.

MIXITE SOCIALE : 50 % LLS minimum

INTEGRATION DU PROJET DANS SON ENVIRONNEMENT :

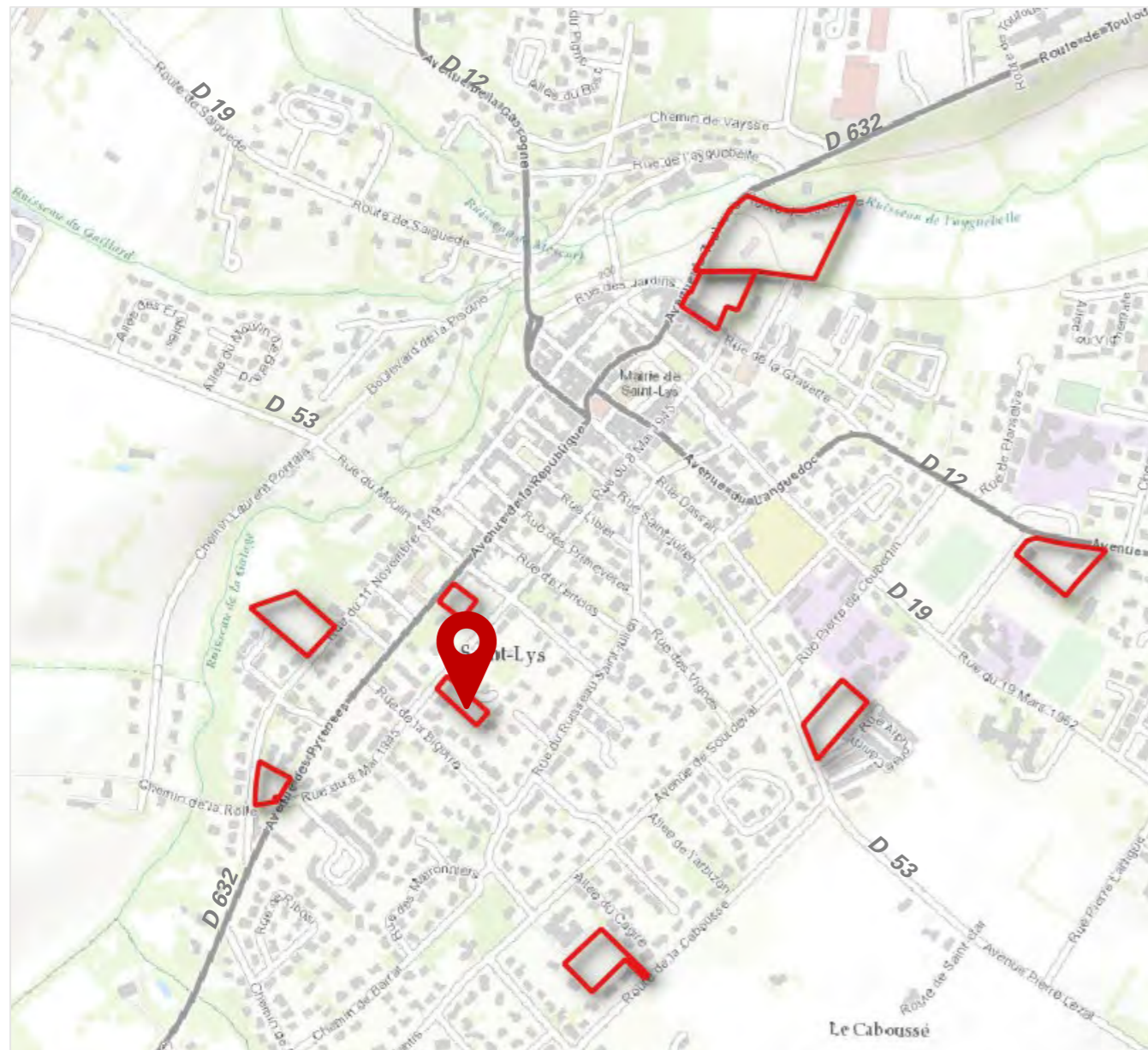
L'opération attendue devra assurer l'intégration du projet à l'entrée de ville, le bâti sera aligné en recul de la RD 632 et un traitement paysager entre le bâti et la RD 632 sera réalisé.

Les constructions pourront atteindre R+2+combles (9m sous sablière).

Une implantation en limite de la rue du 11 novembre 1918 pourra être admise.

SECTEUR C :

1) SITUATION ET LOCALISATION



La zone C se situe au sein du tissu pavillonnaire aménagé aux limites du cœur de bourg. Ce tissu est ponctué par quelques opérations de logements collectifs datant de la seconde moitié du XXe siècle.

Cette dent creuse est stratégique, bien desservie et ne présente pas de difficulté d'aménagement.

2) PRINCIPES D'AMENAGEMENT



SUR LE REGLEMENT GRAPHIQUE : Secteur UB

SURFACE TOTALE DU SITE : 0,18 ha

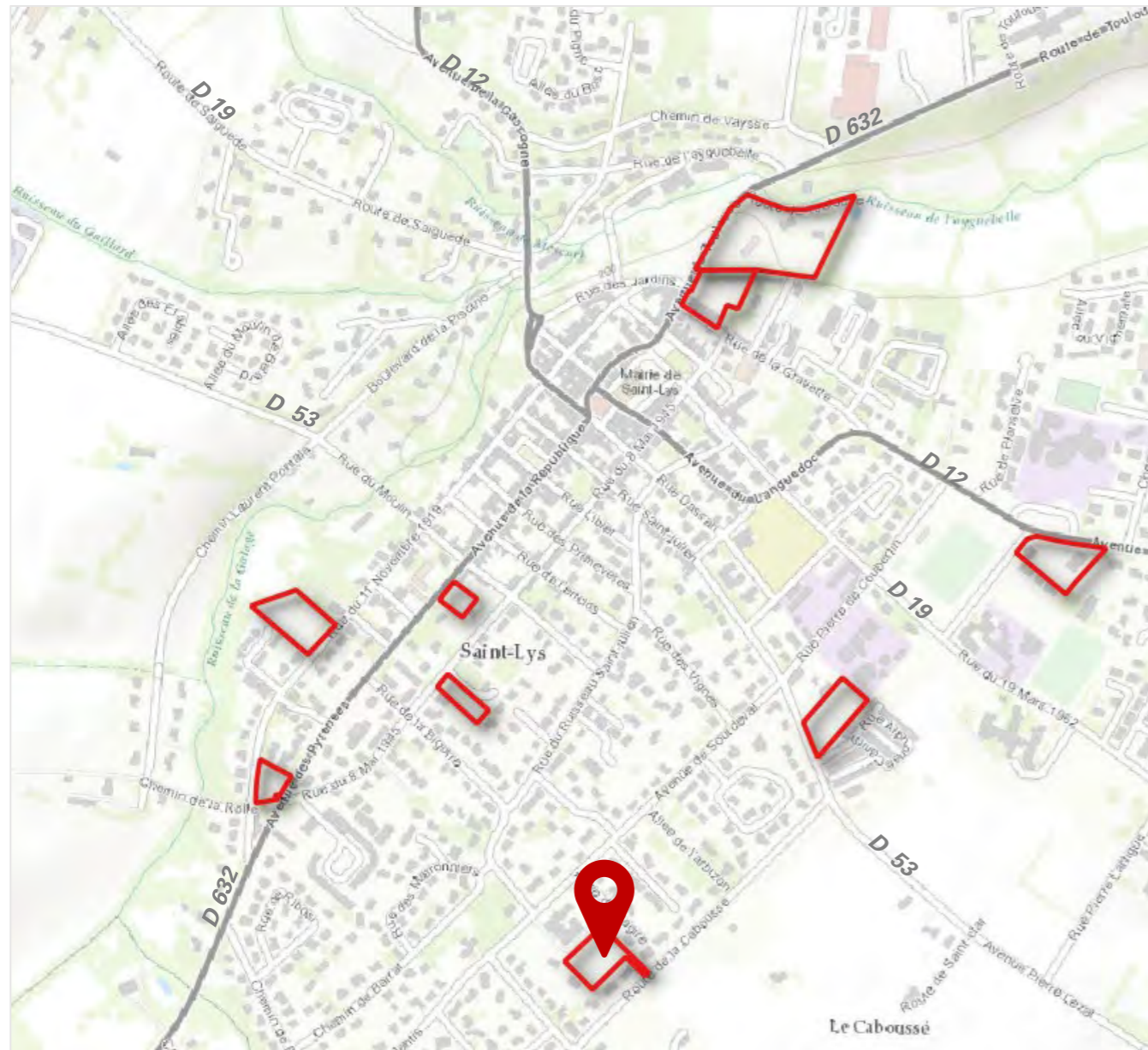
PRINCIPES GENERAUX : L'objectif est de structurer ce foncier stratégique pour diversifier le tissu environnant en aménageant des logements sous forme intermédiaire ou individuelle continu.

DENSITE ATTENDUE / PROGRAMMATION : 6 logements minimum sur l'ensemble de l'opération

MIXITE SOCIALE : 50 % LLS minimum

SECTEUR D :

1) SITUATION ET LOCALISATION



La zone D se situe en cœur d'îlot entre la rue de la Bigorre, la Route du Caboussé et l'allée du Cagire.

Dans cet environnement pavillonnaire, ce foncier est enchâssé entre une activité économique en bordure de la rue de Bigorre et des fonds de parcelles d'habitat individuel sur les autres limites.

2) PRINCIPES D'AMENAGEMENT



SUR LE REGLEMENT GRAPHIQUE : Secteur UB

SURFACE TOTALE DU SITE : 0,42 ha

PRINCIPES GENERAUX :

L'objectif est de structurer et d'optimiser cette dent-creuse et de mobiliser du foncier enclavé propice à une densification parachevant un ensemble pavillonnaire.

DENSITE ATTENDUE / PROGRAMMATION : 12 logements minimum sur l'ensemble de l'opération

MIXITE SOCIALE : 50 % LLS minimum

SECTEUR E :

1) SITUATION ET LOCALISATION



La zone E se situe au cœur d'un quartier tourné vers les équipements publics et en bordure d'un axe communal structurant, la RD 53 Route de Saint Clar.

Ce secteur au positionnement stratégique à proximité des équipements et intégré au fonctionnement urbain s'est progressivement structuré et densifié.

Le site d'étude constitue une dent creuse à densifier au regard des aménités qu'il présente.

2) PRINCIPES D'AMENAGEMENT



SUR LE REGLEMENT GRAPHIQUE : Secteur UB

SURFACE TOTALE DU SITE : 0,45 ha

PRINCIPES GENERAUX :

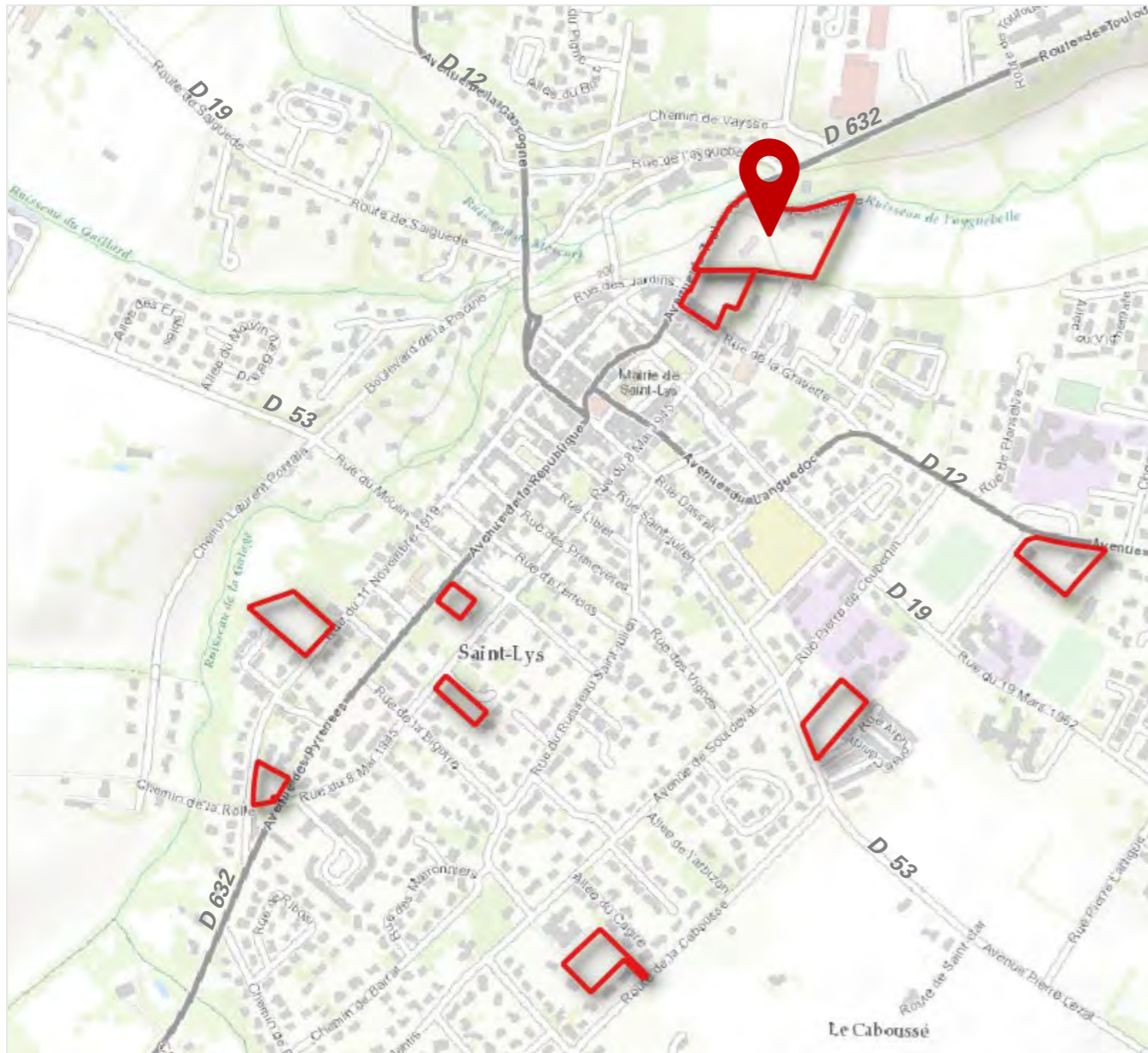
L'objectif est de structurer ce foncier stratégique pour diversifier l'offre de logements pavillonnaires et développer les connexions au pôle d'équipements.

DENSITE ATTENDUE / PROGRAMMATION : 18 logements minimum sur l'ensemble de l'opération

MIXITE SOCIALE : 50 % LLS minimum

SECTEUR F :

1) SITUATION ET LOCALISATION



La zone F se situe en entrée de ville sur la RD 632 sur un site commercial implanté historiquement. L'activité de négoce de matériaux n'a pas vocation à être supprimée mais si un projet était envisagé, ce site en entrée de bourg aurait vocation à être requalifié pour accueillir du logement et mieux intégrer la proximité et les liens avec la coulée de l'Ayguebelle.

2) PRINCIPES D'AMENAGEMENT



SUR LE REGLEMENT GRAPHIQUE : Secteur UB

SURFACE TOTALE DU SITE : 1.6 ha

PRINCIPES GENERAUX : L'objectif est de requalifier le site dans sa globalité, notamment par sa renaturation. Une large marge plantée depuis la RD 632 et l'Ayguebelle est attendue. De la mixité de fonctions peut être envisagée dans le cadre de l'ouverture du site sur la ville et sur la coulée verte.

DENSITE ATTENDUE / PROGRAMMATION : 40 logements minimum intermédiaires ou collectifs.

MIXITE SOCIALE : 50 % LLS minimum

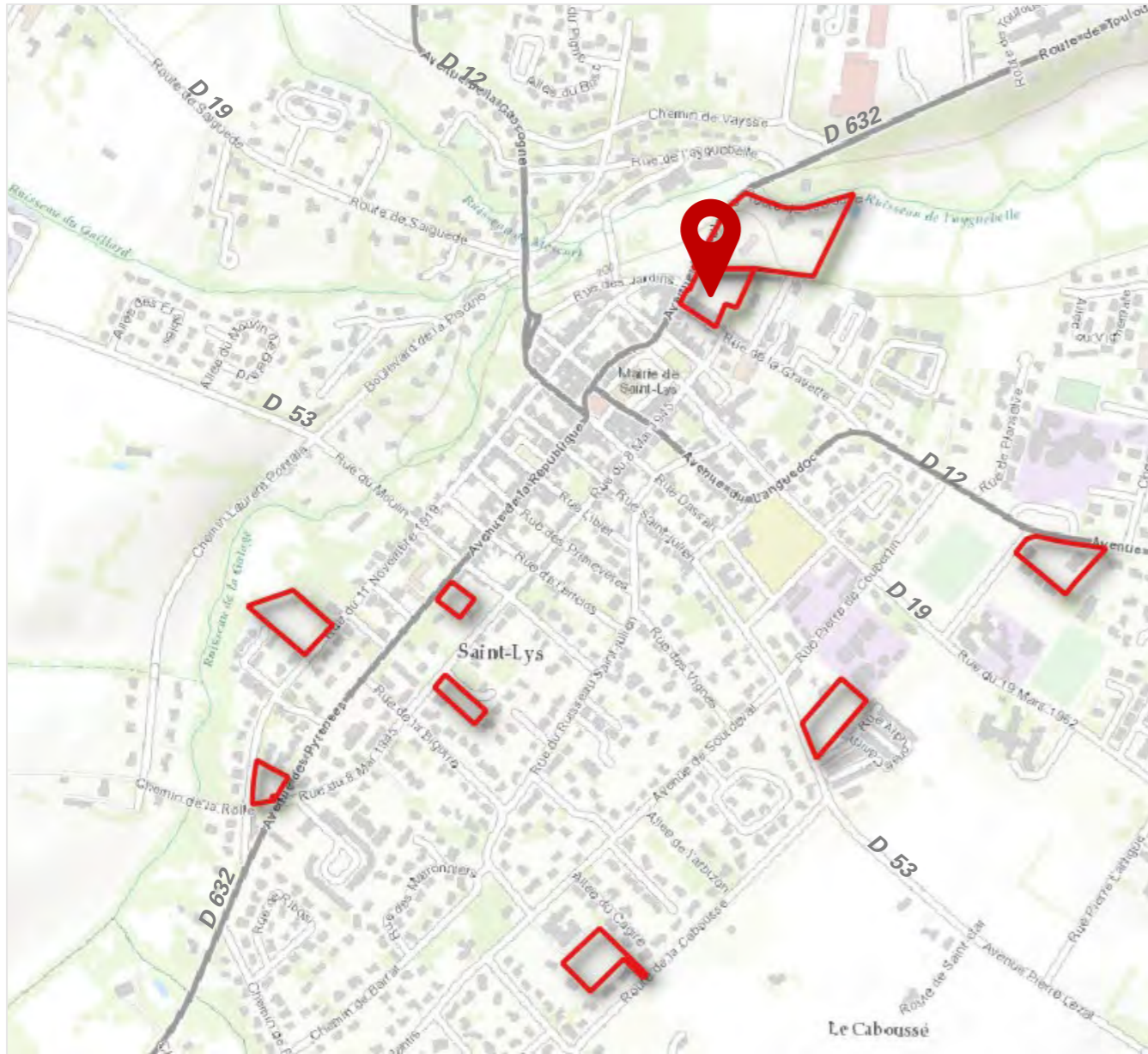
INTEGRATION DU PROJET DANS SON ENVIRONNEMENT :

L'opération attendue devra assurer l'intégration du projet à l'entrée de ville, le bâti implanté au Sud de la parcelle et un traitement paysager longeant la RD 632 et le Nord de la parcelle est attendu.

Les constructions pourront atteindre R+2 (9m sous sablière).

SECTEUR G :

1) SITUATION ET LOCALISATION



La zone G se situe en entrée de ville sur les franges de la bastide originelle à l'angle de la rue de la Gravette et de la RD 632.

Ce secteur au positionnement stratégique intégré à la centralité du bourg offre un potentiel de renouvellement urbain unique dans le bourg par sa taille et sa situation.

Les constructions existantes en bordure sud du site, anciennement à vocation d'activité, marquent une rupture tant sur la forme (bâti de faible hauteur) que sur la qualité architecturale, avec l'ensemble urbain patrimonial de la bastide.

2) PRINCIPES D'AMENAGEMENT



SUR LE REGLEMENT GRAPHIQUE : Secteur UB

SURFACE TOTALE DU SITE : 0.49 ha

PRINCIPES GENERAUX : L'objectif est de requalifier le site dans sa globalité, notamment par la démolition des constructions existantes. L'intégration du projet à l'ensemble urbain de la Bastide est attendue. Une attention particulière devra être portée sur l'adaptation du projet à la topographie du site.

DENSITE ATTENDUE / PROGRAMMATION : 50 logements minimum intermédiaires ou collectifs.

MIXITE SOCIALE : 50 % LLS minimum

INTEGRATION DU PROJET DANS SON ENVIRONNEMENT :

L'opération devra assurer la cohérence avec l'écriture urbaine et architecturale du cœur de bourg, en particulier par la constitution d'un front urbain sur la rue de la Gravette et un traitement qualitatif et rythmé de la façade sur la rue, mais également de la façade nord en raison de la visibilité depuis l'entrée de ville. Pour ce faire et intégrer la pente du site, les constructions pourront atteindre 10 m sous sablière et être implantées à l'alignement des voies adjacentes.

SECTEUR H :

1) SITUATION ET LOCALISATION



La zone H se situe à l'Est du cœur de ville à proximité du pôle d'équipements sur l'avenue du Languedoc RD 12.

Ce foncier est actuellement occupé par un bâtiment désaffecté qui constituait les anciens locaux des services techniques, et par la maison des jeunes et de la culture qui a vocation à être intégrée à un projet de réaménagement.

L'environnement immédiat du site est constitué d'équipements publics scolaires et sportifs.

2) PRINCIPES D'AMENAGEMENT



SUR LE REGLEMENT GRAPHIQUE : Secteur UB

SURFACE TOTALE DU SITE : 0.52 ha

PRINCIPES GENERAUX : L'objectif est de requalifier cet espace dans sa globalité en intégrant la création de logements de différentes natures favorisant la mixité, et de services à la population associés. Une attention particulière sera portée à l'intégration du projet dans l'environnement existant, à la végétalisation des espaces libres de construction, et à sa porosité vis-à-vis des déplacements piétons cycles.

DENSITE ATTENDUE / PROGRAMMATION : 30 logements minimum intermédiaires ou collectifs associés à des équipements et/ou services.

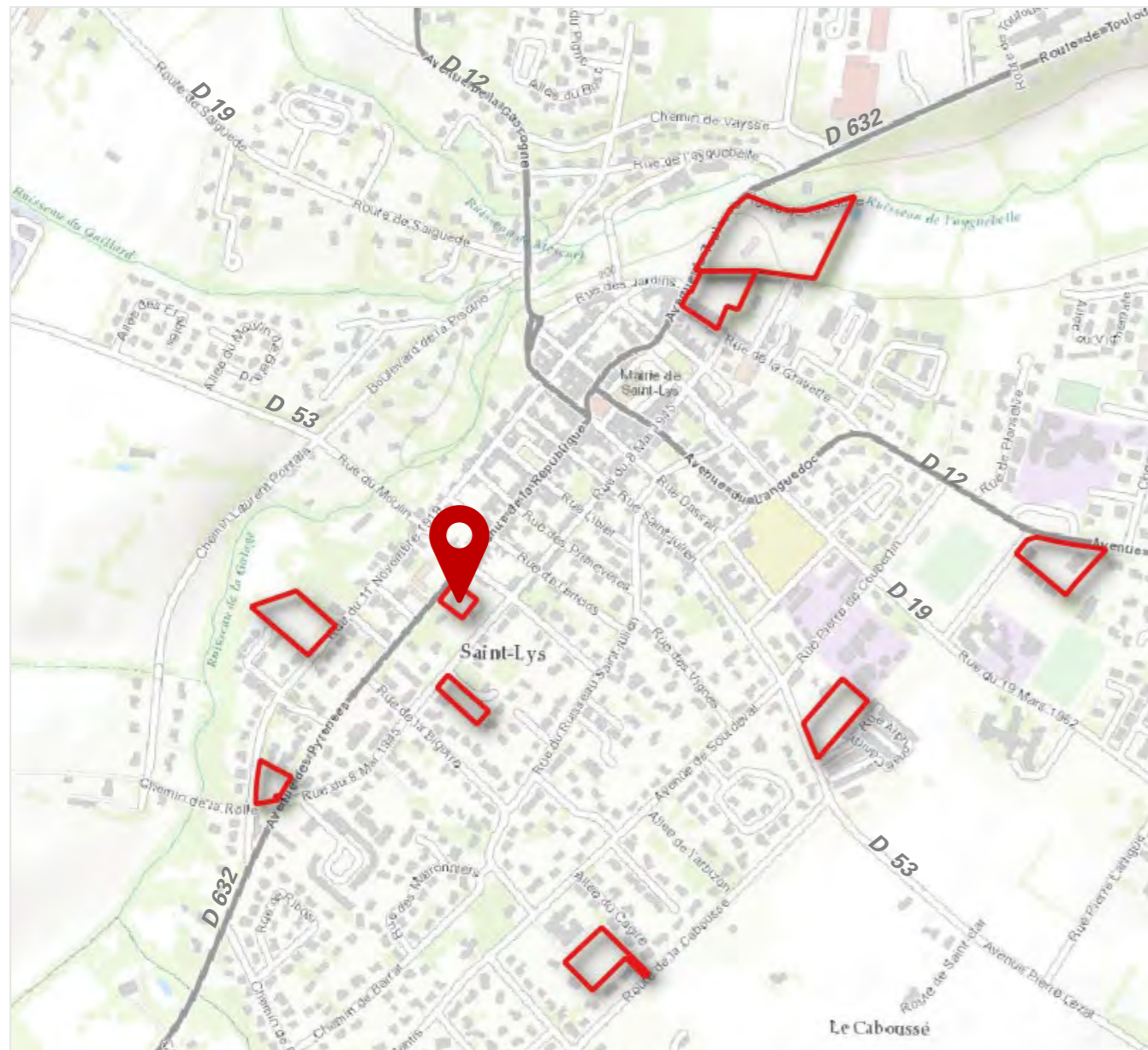
MIXITE SOCIALE : 50 % LLS minimum

INTEGRATION DU PROJET DANS SON ENVIRONNEMENT :

L'environnement architectural du site est hétérogène, l'opération devra chercher l'optimisation du foncier. Pour ce faire, les constructions pourront atteindre 10 m sous sablière.

SECTEUR I :

1) SITUATION ET LOCALISATION



La zone I se situe en bordure de la Bastide, au bord de l'avenue des Pyrénées RD 632.

Ce foncier jouxte l'ancienne gendarmerie, bâtiment patrimonial marquant l'entrée dans le centre ancien depuis le sud de l'ancienne route nationale.

Cette dent creuse est bien desservie et ne pose pas de difficulté d'aménagement.

2) PRINCIPES D'AMENAGEMENT



SUR LE REGLEMENT GRAPHIQUE : Secteur UB

SURFACE TOTALE DU SITE : 0.13 ha

PRINCIPES GENERAUX : L'objectif est de structurer et d'optimiser ce foncier à proximité du centre historique. Une attention particulière devra être portée sur la relation du bâti à la RD 632 et à l'ancienne gendarmerie.

DENSITE ATTENDUE / PROGRAMMATION : 10 logements minimum intermédiaires ou collectifs.

MIXITE SOCIALE : 50 % LLS minimum

INTEGRATION DU PROJET DANS SON ENVIRONNEMENT : L'opération devra assurer la cohérence avec l'écriture urbaine et architecturale du cœur de bourg, en particulier par la constitution d'un front urbain sur l'avenue des Pyrénées. Pour ce faire, les constructions pourront atteindre 10 m sous sablière et être implantées à l'alignement de la voie.