

HAUTE-GARONNE GRENADE

PLAN LOCAL D'URBANISME

Maîtrise d'œuvre

**AMENA-Etudes
PLURALITÉS**

06 82 05 00 64
vzerbib1@gmail.com

RÉVISION

Arrêté le :

VERSION DU 19 FEVRIER 2025

Approuvé le :

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

3

Cadre juridique	p. 3
La nature et la portée des OAP	p. 4
Les orientations générales applicables sur l'ensemble des opérations d'aménagement	p. 5
Les types d'habitat proposés par l'OAP	p. 7
La programmation des secteurs d'OAP	p. 8
Les OAP sectorielles	p. 20

EXTRAITS DES ARTICLES L.151-6 ET SUIVANTS DU CODE DE L'URBANISME

« Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables (PADD), des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports, les déplacements et, en zone de montagne, sur les unités touristiques nouvelles. »*

« Les OAP définissent, en cohérence avec PADD, 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 OAP définissent, en cohérence avec le PADD, les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur les continuités écologiques. »

« Les OAP 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 ;

8° Dans les communes non couvertes par un schéma de cohérence territoriale, identifier les zones d'accélération pour l'implantation d'installations terrestres de production d'énergies renouvelables arrêtées en application de l'article L. 141-5-3 du code de l'énergie.

Depuis la loi Urbanisme et Habitat, les orientations d'aménagement sont un élément spécifique du dossier de PLU au même titre que le rapport de présentation, le PADD, le règlement et les annexes. Ces orientations d'aménagement sont devenues Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) suite à la loi Grenelle 2.

La réalisation d'OAP est un des préalables obligatoires à l'ouverture des zones à urbaniser.

Les OAP peuvent, par quartier ou par secteur, définir les orientations mentionnées à l'article L.151-7 du Code de l'Urbanisme.

Elles permettent à la commune de préciser les conditions d'aménagement de certains secteurs qui vont connaître un développement ou une restructuration particulière.

En lien avec le PADD et le règlement, les OAP sont l'un des instruments permettant la mise en œuvre du projet communal.

Principe de compatibilité

Contrairement au PADD, la loi Urbanisme et Habitat du 2 Juillet 2003 a rendu les Orientations d'Aménagement et de Programmation opposables au permis de construire.

Les opérations de construction ou d'aménagement réalisées dans les secteurs couverts par une OAP devront donc être compatibles avec les orientations définies.

Les règles et principes institués dans les OAP complètent et remplacent parfois les règles générales du règlement du PLU.

Les orientations générales applicables sur l'ensemble des opérations d'aménagement

Qualité des opérations

- Avoir un haut niveau d'exigence en matière de qualité environnementale, de qualité architecturale, urbaine et paysagère aussi bien en termes d'image (esthétique urbaine) que d'usage (commodité, confort et sécurité).
- Bien traiter le rapport à la rue, à l'espace public et aux zones agricole ou naturelle, en limitant, voire interdisant la constitution de murs pleins et en renforçant la présence du végétal par la création de franges arborées, alignements d'arbres et espaces plantés diversifiés.
- Limiter au maximum l'imperméabilisation des surfaces, notamment par une emprise limitée de la voirie et le choix de matériaux perméables pour les espaces associés (aire de stationnements, cheminements piétons, espaces communs, etc.).
- Intégrer la nouvelle problématique sanitaire liée à la prolifération d'espèces végétales à pollen très allergisant comme les ambrosies dans les travaux d'aménagement (ex : végétalisation rapide des terres nues, entretien des espaces verts des zones de chantier) et en diversifiant les espèces végétales dans l'aménagement de haies afin de contribuer à améliorer la santé des populations sensibles à certains pollens.
- Intégrer la nouvelle problématique sanitaire liée à la prolifération du moustique-tigre, notamment dans la gestion des eaux pluviales (éviter la rétention et la stagnation des eaux pouvant être à l'origine de cette prolifération).

Aménagement paysager

- L'aménagement des espaces verts devra remplir les critères suivants :
 - L'espace doit être traité en jardin planté d'arbres, arbustes et massifs avec une densité végétale significative.
 - Les haies libres ou champêtres (mélange essences caduques et persistantes, de préférence locales) seront privilégiées. Les haies mono-spécifiques, le recours à des espèces invasives et/ou allergisantes sont proscrites.
 - Les espaces verts seront conçus pour être facilement entretenus, économes en eau et bien se maintenir dans le temps.
 - Les solutions de traitement des eaux pluviales pourront y être intégrées.

Les orientations générales applicables sur l'ensemble des opérations d'aménagement

Caractéristiques des logements

- La diversité des formes urbaines et des typologies d'habitat sera prévue (prévoir si possible une offre en petits logements) pour favoriser la diversité sociale et générationnelle.
- Les opérations d'aménagement d'ensemble doivent comporter :
 - 20% maximum de logements locatif social (dont 10% de PLS, 30% PLAI, 60% PLUS)
 - 20% de logements en accession sociale (sécurisée et PSLA) ou Bail Réel Solidaire
 - 60% de logement en accession libre dans le neuf

Aménagements des voiries

- Les voies seront adaptées aux caractéristiques de l'opération et à la circulation générale que celle-ci pourrait supporter.
- Les voiries principales devront permettre une circulation des modes doux dans des conditions confortables, agréables et sécurisées.
- Il est recommandé d'aménager de façon simple et économique les accotements de voirie ainsi que les cheminements doux internes aux opérations. Un traitement de surface conservant un aspect rural à l'opération et permettant de limiter l'imperméabilisation des sols sera privilégié (grave enherbée par exemple).

Principe de traitement des eaux pluviales

- Des dispositifs de collecte et traitement des eaux pluviales conformes à la réglementation en vigueur seront prévus. Des dispositifs de stockage des eaux pluviales sur les parcelles seront prévus.
- Le dimensionnement des ouvrages sera à déterminer après calcul du volume des eaux à traiter sur le site.

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Afin de diversifier les formes urbaines, les orientations d'aménagement distinguent différents types d'habitat :

Habitat intermédiaire : groupement d'habitations contiguës et/ou superposées possédant chacune un accès individuel, éventuellement un espace extérieur privatif (*d'après circulaire de la direction de la construction 9 août 1974*). Les parties communes sont réduites et les stationnements mutualisés. Les espaces verts privatifs peuvent être déconnectés du logement.

Habitat groupé : maisons individuelles en bande ou jumelles (implantations en continuité ou semi-continuité).

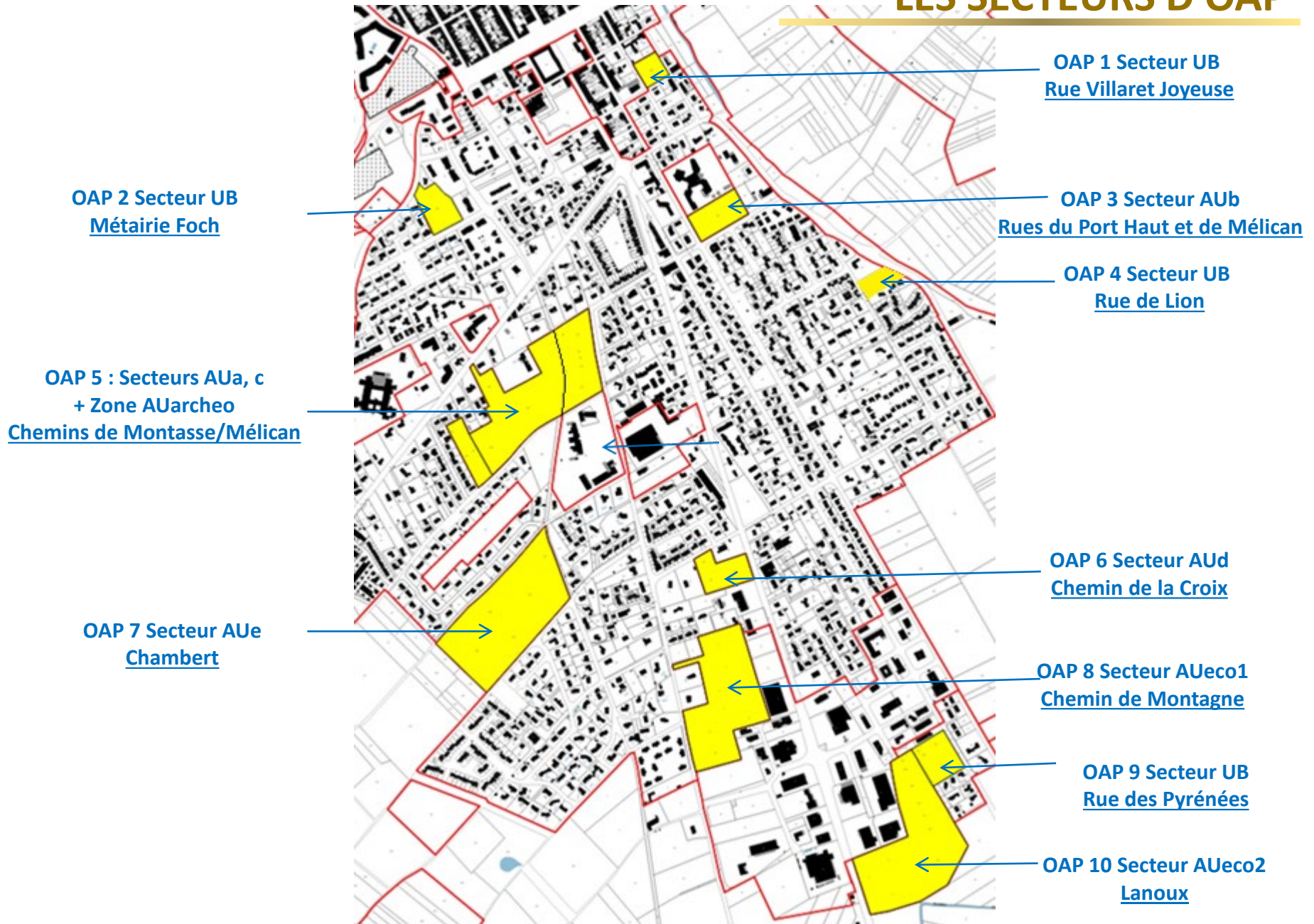
Habitat individuel de type pavillonnaire implanté sur lots libres.

Sauf indications contraires, les OAP peuvent mélanger les différentes morphologies.

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

- **OAP 1** RUE VILLARET JOYEUSE (UB)
- **OAP 2** METAIRIE FOCH (UB)
- **OAP 3** PORT HAUT ET MELICAN (AU^b)
- **OAP 4** RUE DE LION (UB)
- **OAP 5** CHEMIN DE MONTASSE / MÉLICAN (AU^a, c et AU^{archeo})
- **OAP 6** CHEMIN DE LA CROIX (AU^d)
- **OAP 7** CHAMBERT (AU^e)
- **OAP 8** AU^{eco1} CHEMIN DE MONTAGNE
- **OAP 9** RUE DES PYRENÉES (UB)
- **OAP 10** AU^{eco2} LANOUX

LES SECTEURS D'OAP



LA PROGRAMMATION DES OAP

Une programmation théorique a été définie à l'horizon 2040. Afin de ne pas risquer de ralentir le développement de la commune, cette programmation pourra être modifiée par délibération du conseil municipal en cas de blocage foncier avéré ou de projet présentant un intérêt manifeste pour le développement de la commune. Cette évolution devra s'accompagner d'une redéfinition de la programmation afin de maintenir l'étalement de la croissance dans le temps et la compatibilité avec la loi Climat et Résilience.

Phase 1 : Ouverture à l'urbanisation dès l'approbation du PLU du fait :

- de leur proximité avec le centre-ville et de leur desserte : OAP 1, 2 et 4 situées en zone UB (Villaret-Joyeuse, Métairie Foch et rue de Lion) ;
- D'un positionnement stratégique et l'absence de bocage foncier connu : l'OAP 5, secteur AUa (Chemins de Montasse et Mélican)
- de l'existence d'un permis accordé et valide : OAP 9 (rue des Pyrénées) ;
- Compte tenu de son positionnement stratégique, l'OAP AUarcheo pourra être ouverte à l'urbanisation dès la levée de la contrainte archéologique programmée.

Phase 2 : ouverture à l'urbanisation à partir de 2030

- OAP 3, secteur AUb (Rues du Port-Haut et de Mélican)
- OAP 5, secteur AUc (Chemins de Montasse et Mélican)

Phase 3: ouverture à l'urbanisation à partir de 2035

- OAP 6, secteur AUd (Chemin de la Croix)
- OAP 7, secteur AUe (Chambert)

OAP 1 RUE VILLARET JOYEUSE
REPERAGE PHOTOGRAPHIQUE



OAP 1 RUE VILLARET JOYEUSE

Surface terrain : 3 412m²

Zone UB

10 logements soit 30 logements/ha

1. La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère



Espace vert et commun: intégrant les
Stationnements paysagés et perméables
(deux places de stationnement minimum par logement)



Haie arbustive dense existante le long de la rue
Montané à conserver et compléter si nécessaire,

2. La mixité fonctionnelle et sociale/morphologie urbaine



Secteur d'habitat mixte groupé et intermédiaire
10 logements minimum
- Hauteur maximale: R+1
- 20% de logements sociaux
- 100% T3 et moins



Principe d'alignement du bâti principal

Mixité fonctionnelle autorisée si compatible avec le règlement



OAP 2 METAIRIE FOCH
REPERAGE PHOTOGRAPHIQUE



Vue depuis le chemin de Piquette



Vue des bâtiments existants et à conserver



Vue depuis la rue de la métairie Foch



Vue du muret de jardin à conserver

1. Les principes de desserte

Un calibrage au plus juste des voiries et une réflexion sur les aires de stationnement devront faire l'objet d'études spécifiques, ceci dans le souci de répondre à l'impératif de l'imperméabilisation minimum, mais aussi de préservation de l'identité du quartier.



Deux accès : - chemin de Piquette accès et voirie existants
- Rue Métairie Foch à créer le long du muret du jardin



Principe de dessertes interne: les voiries seront minimales et calibrées au plus juste et les stationnements qui les accompagnent seront paysagés, plantés et perméables

2. La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère



Espace vert et communs: jardin verger existant enclos d'un muret et d'une grille à conserver et restaurer



Haie dense existante à conserver



Arbres existants dans le parc de la ferme à conserver et entretenir autant que le projet le permettra



Bâtis existants à conserver et réhabiliter dans l'esprit de leur architecture d'origine,

3. La mixité fonctionnelle et sociale/morphologie urbaine



Secteur d'habitat mixte groupé et/ou intermédiaire
- **Hauteur maximale: R+1**
- 20% de logements sociaux
- Habitat participatif recommandé dans la maison existante
- Variété des tailles de logements – mixité sociale et générationnelle

Mixité fonctionnelle autorisée si compatible avec le règlement

OAP 2 METAIRIE FOCH

Zone UB

Surface terrain : 6 824m²

14 constructions neuves et 7 logements dans l'existant
soit 30 lgts/ha



OAP 3 RUES DU PORT-HAUT ET DE MÉLICAN

REPERAGE PHOTOGRAPHIQUE



Vue du terrain rue du Port haut,



Vue du terrain rue du Port haut,



Vue du terrain angle des rues du Port haut et de Mélican

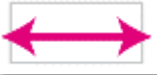


Vue depuis le nord du terrain angle des rues du Port haut et de Mélican



1. Les principes de desserte

Un calibrage au plus juste des voiries et une réflexion sur les aires de stationnement devront faire l'objet d'études spécifiques, ceci dans le souci de répondre à l'impératif de l'imperméabilisation minimum, mais aussi de préservation de l'identité du quartier.



Un accès unique: au nord-ouest, depuis la rue du Port Haut du côté de l'école;



Accès cheminement doux et verts traversant le secteur d'OAP de part en part



Principe de dessertes interne avec aire de retournement



Stationnements paysagés et perméables situés de part et d'autre de la voie de desserte,

2. La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère



Espace vert et commun



Plantation d'une haie dense et arborée en mitoyenneté avec l'école



Fossé ouvert existant à maintenir, busage ou dalot-béton possible au niveau de l'accès

3. La mixité fonctionnelle et sociale/morphologie urbaine



Habitat intermédiaire:

- Entre 15 et 20 logements
- hauteur à 9 m, R+2
- Part du social: 20%
- 50% minimum de logements de type T2 ou T3



Habitat groupé :

- entre 10 et 5 maisons de ville ou jumelles
- hauteur à 7 m (R+1).



Principe d'alignement du bâti le long des rues de Mélican et du Port Haut:

- Rue de Mélican: recul de 4m/ rue et conservation du fossé existant
- Rue du Port Haut: recul de 6m/rue

Mixité fonctionnelle autorisée si compatible avec le règlement

OAP 3 RUES DU PORT-HAUT ET DE MÉLICAN

Surface terrain : 7 669 m²

Secteur AUB

25 logements soit 30 logements/ha



OAP 4 Rue de Lion
REPERAGE PHOTOGRAPHIQUE



Vue du terrain depuis la rue du Lion en venant du sud



Vue du terrain depuis la rue de Fontaine en venant du sud

1. Les principes de desserte

Un calibrage au plus juste des voiries et une réflexion sur les aires de stationnement devront faire l'objet d'études spécifiques, ceci dans le souci de répondre à l'impératif de l'imperméabilisation minimum, mais aussi de préservation de l'identité du quartier.



Un accès unique depuis la rue de Lion



Principe de desserte interne en impasse,
Elle est associée à une aire collective de stationnement.
Les aires de stationnement doivent faire l'objet d'un traitement paysager: perméabilité et plantations.

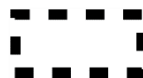
2. La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère



Espace vert et communs: en interface des deux secteurs



Haie dense à planter en périphérie des secteurs



Zone non aedificandi: bande 10m- vue sur le grand paysage des coteaux de Garonne et protection de l'EPI

3. La mixité fonctionnelle et sociale/morphologie urbaine

Hauteur des constructions : 7m maximum, R+1+Combles



Secteur d'habitat intermédiaire ou collectif à caractère générationnel : jusqu'à 16 personnes âgées accueillies (4 T5 pour seniors)



Secteur d'habitat individuel : surface du lot à bâtir environ 850/900 m²

OAP 4 RUE DE LION
Surface terrain 2 187 m²-
7 logements soit 30 lgts/ha



OAP 5 CHEMINS DE MONTASSE ET MELICAN

REPERAGE PHOTOGRAPHIQUE



Vues du terrain depuis



le chemin de Montasse



Carrefour chemins de Montasse et Montagne



Vue du terrain depuis le chemin de Montasse



Vues du terrain depuis le chemin de Montasse



OAP 5 CHEMIN DE MONTASSE ET MELICAN

48 832 m²

Secteurs AUa, AUc et AUarcho

4 opérations d'aménagement d'ensemble maximum possibles

146 logements soit 30 logements/ ha

1. Les principes de desserte

Un calibrage au plus juste des voiries et une réflexion sur les aires de stationnement devront faire l'objet d'études spécifiques, ceci dans le souci de répondre à l'impératif de l'imperméabilisation minimum, mais aussi de préservation de l'identité du quartier.



Accès : 6 accès maximum, chaque secteur doit être desservi, (emplacements indicatifs)

2. La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère



Ancienne voie ferrée : transformée en voie piétonne,



Haie champêtre à maintenir, renforcer ou planter le long du chemin de Montasse de part et d'autre de l'ancienne voie ferrée aménagée en voie piétonne et au niveau des interfaces avec les habitations existantes,



Fossé ouvert à maintenir ouvert, busage ou dalot béton possible au niveau des accès

3. La mixité fonctionnelle et sociale/morphologie urbaine



Secteur d'habitat mixte groupé et/ou intermédiaire

- Hauteur maximale: R+2
- 20% de logements sociaux
- Variété des tailles de logements – mixité sociale et générationnelle

Mixité fonctionnelle autorisée si compatible avec le règlement



OAP 6 CHEMIN DE LA CROIX

REPERAGE PHOTOGRAPHIQUE



Maison mitoyenne, volume de référence pour les constructions de l'OAP



Chemin de la croix, haie arborée à conserver et protéger



Verger sur le secteur à conserver et intégrer dans l'espace vert commun

1. Les principes de desserte

Un calibrage au plus juste des voiries et une réflexion sur les aires de stationnement devront faire l'objet d'études spécifiques, ceci dans le souci de répondre à l'impératif de l'imperméabilisation minimum, mais aussi de préservation de l'identité du quartier.



Un accès unique depuis le chemin de la Croix

Principe de desserte interne en impasse, Elle est associée à une palette de retournement et une aire collective de stationnement. Les aires de stationnement doivent faire l'objet d'un traitement paysager: perméabilité et plantations.

2. La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère



Espaces verts et communs:

- Au nord espace vert qui intègre **le verger et la haie arborée existants**
- à l'est en bordure de la RD2 une bande laissée « verte » d'une **largeur de 20m**



Préservation et mise en valeur du verger existant
Ainsi que **de la Haie arborée existante** en limite du chemin de la Croix.



3. La mixité fonctionnelle et sociale/morphologie urbaine



Secteur d'habitat intermédiaire : 24 logements

- Part du social : 20%
- Variété des tailles de logements – mixité sociale et générationnelle

3 à 4 constructions de petites unités : s'inspirant du gabarit de la maison mitoyenne de référence

- hauteur à 7 m, R+1+combles
- Jardins individuels pour les logements du rez-de-chaussée
- **40% d'espace en pleine terre**

OAP 6 CHEMIN DE LA CROIX

Surface terrain : 7 687m²

Secteur AUD

24 logements soit 30 logements/ha

Maison mitoyenne, volume de référence pour les constructions de l'OAP

Verger et haies arborées existants à conserver et intégrer dans l'espace vert commun



Mixité fonctionnelle autorisée si compatible avec le règlement



OAP 7 CHAMBERT

REPERAGE PHOTOGRAPHIQUE



1. Les principes de desserte

Un calibrage au plus juste des voiries et une réflexion sur les aires de stationnement devront faire l'objet d'études spécifiques, ceci dans le souci de répondre à l'impératif de l'imperméabilisation minimum, mais aussi de préservation de l'identité du quartier.

Un seul permis d'aménager mais plusieurs tranches possibles sous réserve de ne pas commencer par les lots libres à bâtir (maisons individuelles)

Mix obligatoire des trois types d'habitat (intermédiaire, groupé, individuel)

Nécessité d'une réflexion globale sur la fourniture d'énergie (ex : réseau de chaleur, géothermie, photovoltaïque...) et la limitation de l'imperméabilisation des sols



Trois accès à double ou simple sens : au nord depuis le chemin du Tucol ; au sud depuis le chemin de Chambert et depuis la rue du Pigeonnier

Principe de dessertes internes :

- Créer une trame évitant les espaces protégés.
- La voirie est à minimiser en termes d'emprise;
- Des stationnements longitudinaux peuvent accompagner les voies
- **Une aire de stationnement** pour le transport collectif PMR sera prévue

OAP 7 CHAMBERT

Surface terrain 46 934m²

140 logements soit 30 logements/ha



2. La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère



Le **prolongement du chemin de Tucol** est conservé pour les modes doux, les végétaux l'accompagnant sont préservés. Le **prolongement du chemin de Chambert** est conservé pour les modes doux, le fossé l'accompagnant également. L'**ancienne voie de chemin de fer** (emplacement réservé) est préservée, comme les végétaux l'accompagnant



Des **cheminements doux et verts** traversant le secteur d'OAP de part en part sont réalisés en contournant les espaces verts de biodiversité préservés



Espaces verts :

Préservation des masses végétales arborées/espaces boisés identifiées ci-contre. Ces secteurs ne sont pas aménagés, ils sont laissés libres d'évoluer mais participent du projet d'ensemble.



Préservation et mise en valeur **des chênes existants**, les haies champêtres sont maintenues, complétées et constituent le vocabulaire végétal des futures clôtures des espaces bâtis



Traitement de l'interface avec le secteur de campagne par **de la haie champêtre** imposée

Espaces d'accompagnement du bâti :

- Gestion paysagée des eaux pluviales
- Poches de stationnement collectif avec traitement paysagé, perméabilité des sols, plantations d'arbres



Fossé ouvert à maintenir ouvert, busage ou dalot béton possible au niveau des accès seulement



Fossé temporaire ouvert à maintenir ouvert

OAP 7 CHAMBERT
Surface terrain 46 934m²
140 logements soit 30 logements/ha



3. La mixité fonctionnelle et sociale

Morphologie urbaine



Habitat individuel : hauteur à 7 m, R+1
Les lots libres à bâtir représenteront au maximum 30 logements et une emprise foncière globale maximale de 1,5 ha



Habitat groupé
Entre 20 et 40 maisons de ville ou jumelles

- hauteur à 7 m (R+1)
- **implantées à l'alignement** sur des parcelles en lanières d'une surface moyenne de 300 à 400m²
- **Logement dédié aux personnes âgées possible**



Habitat intermédiaire:

- Entre 80 à 90 logements
- hauteur à 9 m, R+2
- Part du social : 20%
- 30% minimum de logements de type T2 ou T3
- **Logements dédiés aux jeunes dont jeunes actifs possibles**

Mixité fonctionnelle autorisée si compatible avec le règlement



OAP 8 CHEMIN DE MONTAGNE

REPERAGE PHOTOGRAPHIQUE



Vues depuis le secteur Ueco route de Toulouse

1. Les principes de desserte

Un calibrage au plus juste des voiries et une réflexion sur les aires de stationnement devront faire l'objet d'études spécifiques lors de l'ouverture de la zone à l'urbanisation.



Accès: 2 accès en attente existants depuis la zone Ueco

- **A l'est** liaison avec la route de Toulouse
- **Au sud** voirie en attente existante rue du Cers



- La voirie sera adaptée à la circulation des poids- lourds
- Pas d'accès direct depuis le chemin de Montagne pour les véhicules motorisés. Accès piétons possible.

2. Destinations autorisées



- Zone essentiellement dédiée à la destination «Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires » (Industrie, entrepôt, bureaux).
- Les commerces et activités de services sont interdits à l'exception de l'hôtellerie sans restauration et des activités artisanales ne recevant pas de public (hors showroom).
- Les logements de fonction nécessaires à l'activité sont autorisés sous conditions

3. La qualité de l'insertion environnementale, urbaine et paysagère

- Traitement des eaux pluviales par la création d'un fossé ou la remise en état du fossé existant. Prévoir une emprise pour la création d'un bassin de rétention paysagé ;
- 20% de chaque lot devront être non imperméabilisés dont au moins 50% en pleine terre et le reste en surface écoaménagée;
- De la végétation ou des ombrières devront assurer une ombre suffisante pour les places de stationnement ;
- Des alignements d'arbres de haute tige d'essences variées seront plantés de part et d'autre de la voie de desserte principale ;
- Une haie champêtre composée d'essences locales et variées sera plantée le long des pourtours ouest et nord.

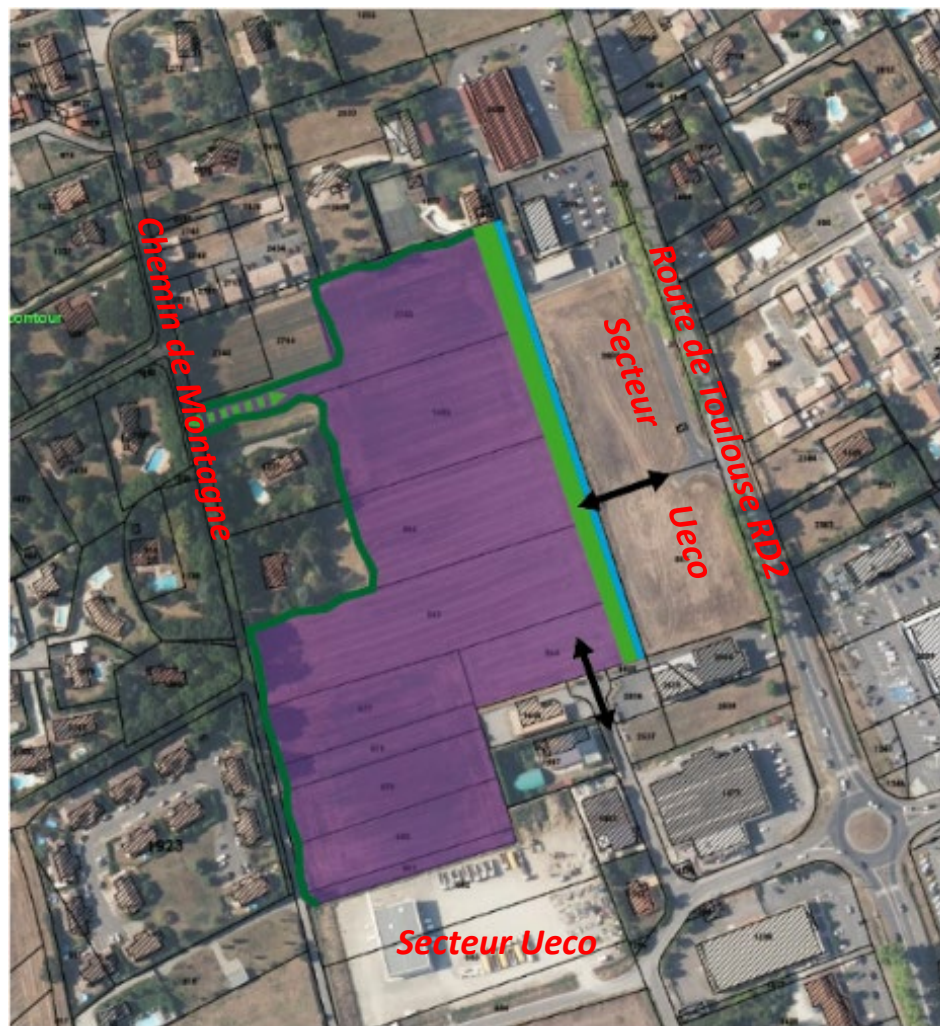


OAP 8 CHEMIN DE MONTAGNE

Surface terrain 36 678 m²

Secteur AUeco1

1 seul permis d'aménager global, plusieurs tranches possibles.



OAP 9 RUE DES PYRENEES
REPERAGE PHOTOGRAPHIQUE



Vue du secteur depuis la rue des Pyrénées au nord



Vue du secteur depuis la rue des Pyrénées au sud

OAP 9 RUE DES PYRENEES

Zone UB

Surface terrain : 7 781 m²

23 logements soit 30 logements/ha

1. Les principes de desserte

Un calibrage au plus juste des voiries et une réflexion sur les aires de stationnement devront faire l'objet d'études spécifiques, ceci dans le souci de répondre à l'impératif de l'imperméabilisation minimum, mais aussi de préservation de l'identité du quartier.



Deux accès à sens unique, rue des Pyrénées



Principe de dessertes interne: les voiries seront minimales et calibrées au plus juste et les stationnements qui les accompagnent seront paysagés, plantés et perméables



Accès en attente: cheminement doux et vert, liaison avec le secteur d'AUeco2. (emplacement indicatif).

2. La qualité de l'insertion environnementale, urbaine et paysagère



Haie champêtre en interface au nord-est du secteur

3. La mixité fonctionnelle et sociale/morphologie urbaine



Secteur d'habitat mixte groupé et/ou intermédiaire
- Hauteur maximale: R+1
- Part du social : 20%

Mixité fonctionnelle autorisée si compatible avec le règlement







OAP 10 LANOUX






Superficie: 45 280m

Secteur AUeco2







ZONAGES ET CONSTRUCTIBILITÉ DE LA ZAE

-  Emprise destinée à des lots d'une surface comprise entre 1200 m² et 3000m²
-  Emprise destinée à 1 lot d'une surface de 11 000 m²
-  Emprise destinée à des lots non bruyants < 60dB
-  Recul de constructibilité de 25 m par rapport à l'axe de la RD2

PRINCIPES DE DESSERTE

-  Unique accès depuis la rue du Lanoux
-  Voirie en double sens desservant des lots de part et d'autre, accompagnée d'un trottoir accessible aux PMR
-  Voirie à sens unique desservant des lots de part et d'autre, accompagnée d'un trottoir accessible aux PMR
-  Emprise disponible pour une future extension possible
-  Liaison modes doux à créer

ÉLÉMENTS PAYSAGERS PERMETTANT UNE MEILLEURE INTEGRATION DE LA ZAE

-  Alignement, le long des voies, d'arbres de haute tige (minimum 3 essences locales différentes) espacés d'environ 10m les uns des autres
-  Plantation d'une haie champêtre composée d'essences locales et diversifiées (minimum 5 essences locales différentes)
-  Emprise disponible pour la création d'une entrée de ZAE paysagère ; plantation d'arbres de haute tige à hauteur d'1 arbre pour 50m² aménagé
-  Emprise disponible pour la création d'un bassin de rétention paysager ; plantation d'arbres de haute tige (minimum 2000 m² traité de façon paysagère)
-  Traitement des eaux pluviales par la création de fossé
-  Bosquet et arbre de haute tige (feuillus) à préserver

ZONES HUMIDES

-  Zone humide réglementaire

