

Département de la Haute-Garonne

Commune de Saint-Geniès Bellevue

PLAN LOCAL D'URBANISME

PIÈCE N° 4

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Vu pour être annexé à la délibération du
conseil municipal en date du 03 mars 2020

Le Maire

Jacques MAZEAU



Les Orientations d'Aménagement et de Programmation [OAP]

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) fixent les grands principes à respecter sur les secteurs appelés à connaître une transformation par la réalisation d'un programme d'urbanisation ou d'actions d'aménagement.

Les OAP visent à donner une vision d'ensemble de l'évolution attendue des secteurs de projets. Elles énoncent des principes et objectifs d'urbanisme pour organiser les différentes opérations entre elles et pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune.

Les aménagements portant sur ces secteurs prennent en compte le contexte général et l'environnement dans lequel ils s'insèrent.

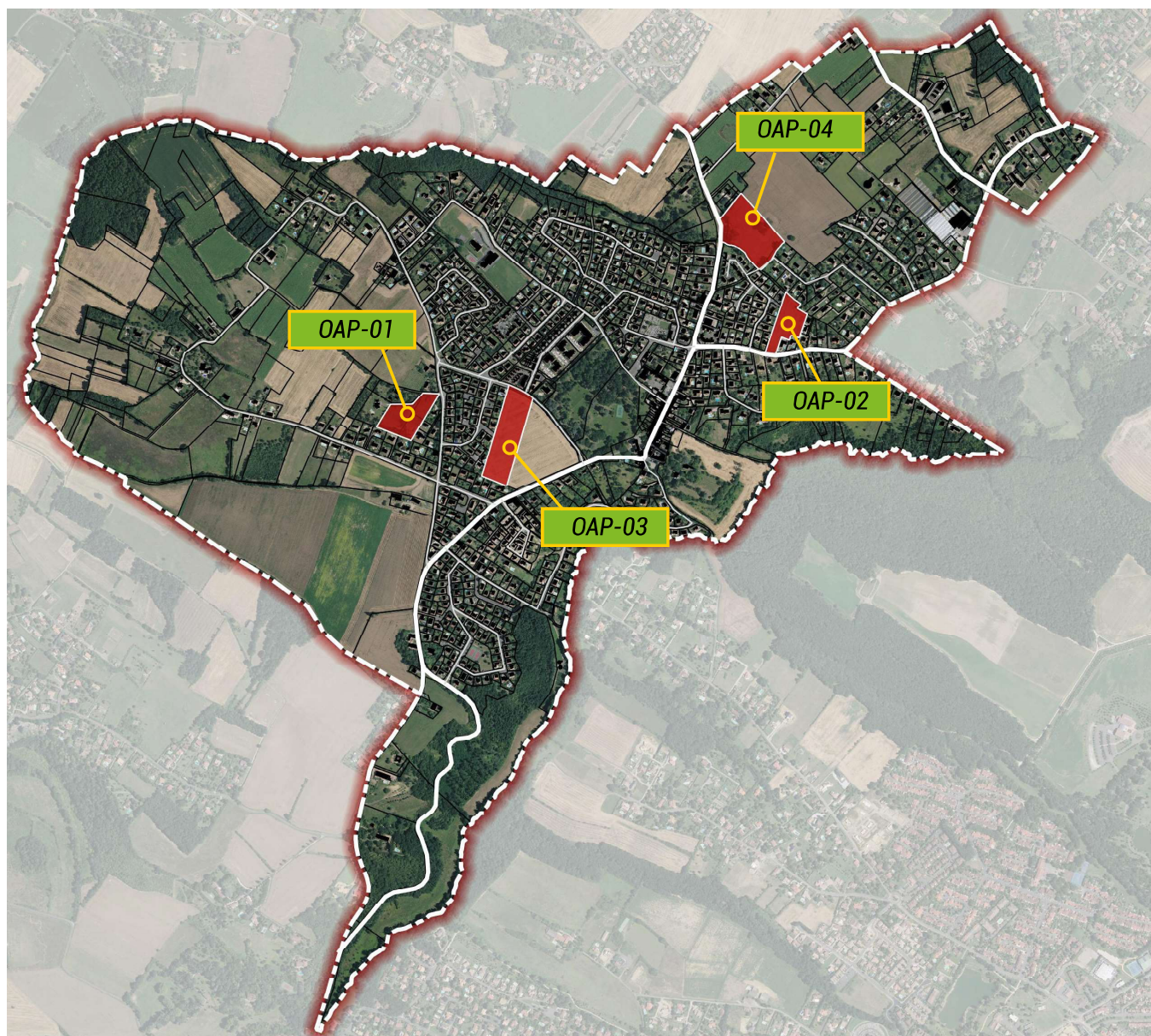
Ces futurs quartiers de la commune devront être conçus et réalisés sous la forme d'opérations d'ensemble.

À travers le présent document, la commune de Saint Geniès-Bellevue affiche la volonté de maîtriser l'organisation, l'insertion et le programme de ses futurs quartiers en imposant des principes d'urbanisation (avec un lien de compatibilité) et des modalités d'équipements des terrains concernés, en complément des prescriptions définies par le règlement (pièces écrites et graphiques).

Code OAP	Lieu-dit	Surface globale de l'OAP	Vocation principale	Potentiel indicatif de production de logements
OAP-01	Malingoust	1,3 ha	Habitat	15 à 20 logements
OAP-02	Route de Bazus	1 ha	Habitat	20 logements
OAP-03	Grand Champ	2,7 ha	Habitat	55 logements
OAP-04	Le Touron	2,3 ha	Habitat	35 logements



Les périmètres couverts par les Orientations d'Aménagement et de Programmation



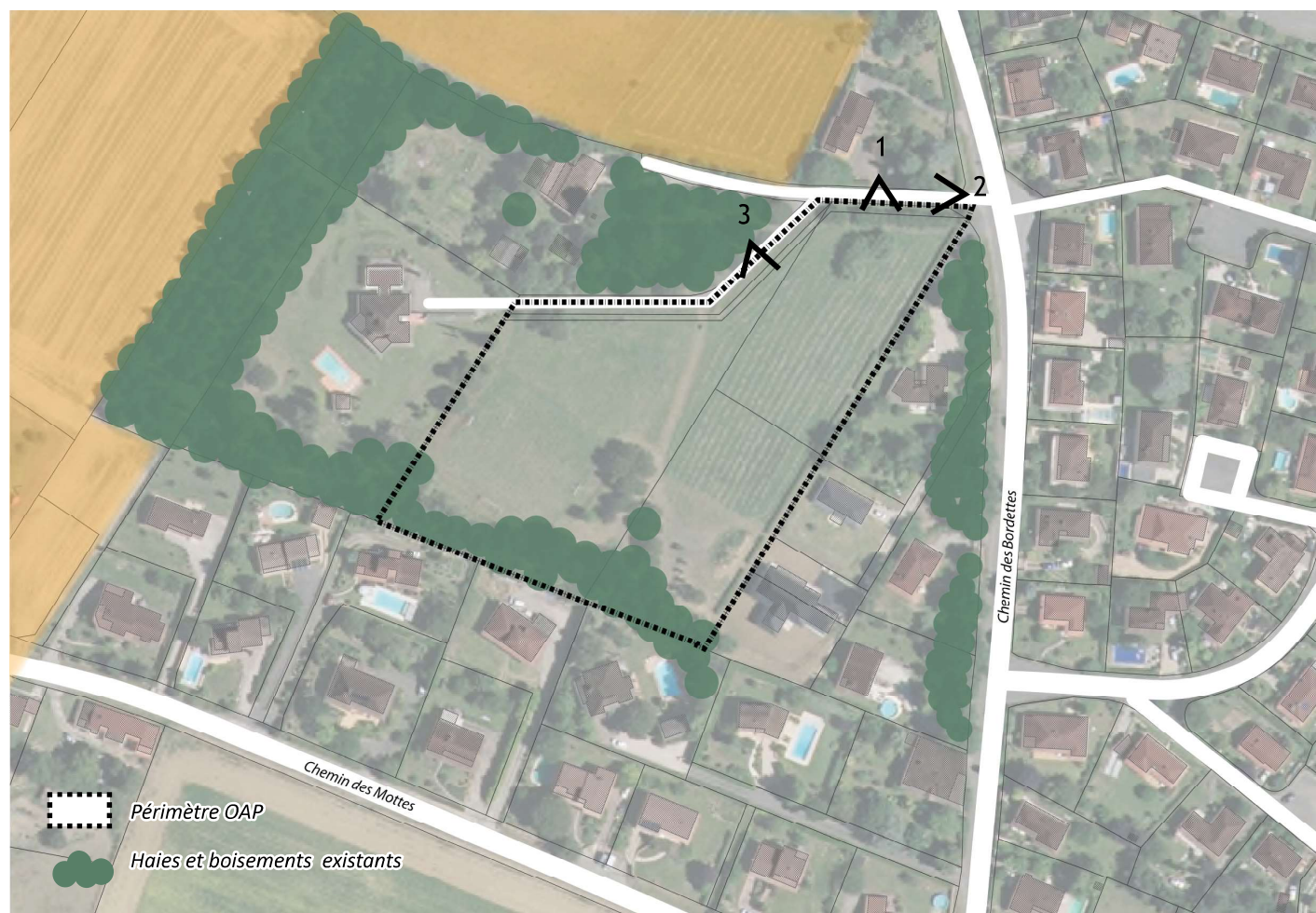
OAP-01 > MALINGOUST

Code OAP	Lieu-dit	Surface globale de l'OAP	Vocation principale	Potentiel indicatif de production de logements
OAP-01	Malingoust	1.34 ha	Habitat	15 à 20 logements

ÉLÉMENT DE CONTEXTE ET ENJEUX

Situé à l'Ouest du bourg, le long du chemin des Bordettes, le site correspond à un terrain non bâti au milieu du tissu pavillonnaire diffus de la commune. Le terrain est bordé par un réseau haies, bosquets et alignements d'arbres d'intérêt écologique et paysager.

Les terrains sont desservis par un chemin rural qui prend accès sur le Chemin des Bordettes. Ce chemin rural donne actuellement accès à deux habitations isolées en frange Ouest du site. Il présente des dimensions réduites et nécessite d'être réaménager pour accompagner l'urbanisation.





Vue du site depuis le chemin rural, avec en premier plan, l'alignement d'arbustes présent au nord du terrain



Vue sur le chemin rural, au nord du site



Vue du site depuis le chemin rural, avec en arrière plan l'alignement d'arbres au sud du terrain.

Enjeux principaux :

- Préserver les corridors écologiques et les boisements présents autour et sur le terrain
- Prendre en compte les formes urbaines environnantes
- Organiser et sécuriser la desserte de l'opération

SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT



ACCÈS ET FONCTIONNEMENT VIAIRE

- Voie existante à requalifier
- - - Voie de desserte à créer
- Liaisons piétonnes/cyclables à créer
- Accès directs aux terrains
- Carrefour à créer et à sécuriser
- P Parking à créer

ÉLÉMENTS DE PROGRAMMATION

- Espace constructible à dominante d'habitat
- Espace vert collectif à créer

ARMATURE URBAINE ET PAYSAGÈRE

- Boisements et plantations à conserver
- Haies, bosquets et/ou plantations arborées à créer
- Lieux d'usage collectif, à dominante piétonne à créer (type parvis, place, placette, plateau)
- Lieux potentiels pour assurer la gestion des eaux pluviales à ciel ouvert
- ★ Mobiliers, Jeux, équipements accompagnant les espaces de nature et de loisirs
- Ordonner et rythmer les façades bâties
- Localisation des constructions les plus hautes

LE PARTI D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL

Le projet doit organiser la desserte de l'opération en s'appuyant sur la requalification du chemin rural existant. La préservation d'une grande partie des éléments écologiques et paysagers du site s'accompagne de la réalisation d'une coulée verte au sein de l'opération traitée et aménagée en espace vert collectif.

LES ACCÈS ET LE FONCTIONNEMENT VIAIRE

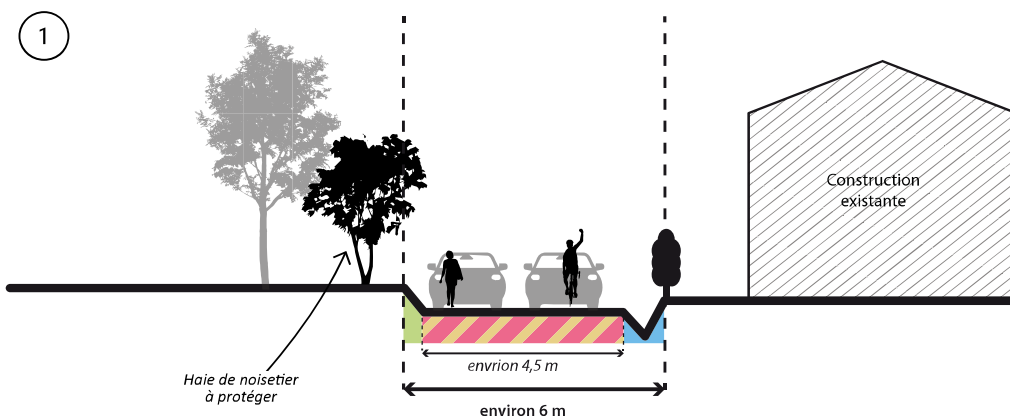
La qualité du projet d'aménagement repose sur la forme et le soin apportés aux espaces collectifs. La simplicité des tracés, la sobriété des aménagements et du mobilier, la qualité des matériaux utilisés, l'économie dans les gabarits proposés permettent de créer des espaces harmonieux et agréables pour tous les habitants.

Les voies, cheminements existants et créés sont optimisés et rationalisés : les voies desservant des parcelles de part et d'autre sont privilégiées. Ces voies sont mises en œuvre avec les gabarits utiles minimaux afin d'obtenir des espaces publics, communs, partagés, à taille humaine.

L'opération est desservie par le chemin rural débouchant sur le chemin des Bordettes. **Le chemin rural est à requalifier** pour pouvoir accueillir une circulation apaisée (voitures, cycles, piétons) à double sens tout en préservant le fossé au nord et la haie de noisetiers au sud. Au sein de l'opération, une voie de bouclage permet de desservir l'ensemble des terrains.

Pour la gestion des besoins en **stationnement** hors parcelle, le stationnement longitudinal, aménagé sur un ou deux côtés de la voie, permet de répondre efficacement aux besoins des habitants tout en limitant l'emprise de l'espace public. **Les parkings** communs sont aménagés entre les constructions, afin de profiter de la présence des murs des constructions et des clôtures qui constituent des espaces « tenus ». Des bandes plantées et des arbres viennent agrémenter ces parkings afin de les rendre plus agréables. Les parkings de petite taille aménagés au centre ou en fond d'opération sont favorisés.

- Profil type pour la requalification du chemin rural



QUALITÉ DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGÈRE

L'urbanisation doit s'accompagner de la **préservation des haies et boisements** qui préexistent sur les terrains, en particulier les haies de noisetiers en limite Nord et Sud du périmètre.

Elle doit également prévoir la **création d'un espace vert collectif** accompagnant la voie de desserte. Il fait l'objet d'une conception sous la forme de parc linéaire où sont implantés des équipements et mobiliers pour favoriser l'accueil du public et les activités récréatives. A dominante perméable, cet espace vert collectif est accompagné de diverses plantations (bosquets boisés, arbres isolés et/ou en alignements, massifs arbustifs, etc) et peut accueillir des cheminements piétons.

L'espace vert collectif peut également être le support de gestion des eaux pluviales par la création d'un système de noues de faible profondeur et/ou de jardins de pluie : le vocabulaire technique des ouvrages de rétention (fossé et bassin à pente raide avec clôtures) est à proscrire au profit d'une ambiance naturelle et foisonnante.

La **répartition de différentes formes urbaines et typologies** programmatiques au sein de l'opération apporte du rythme et de la variété contribuant à la qualité des espaces publics. Les séries de maisons individuelles groupées se limitent à quatre unités accolées, elles sont réparties et mélangées avec les terrains à bâtir et les petits collectifs afin d'éviter les effets de répétition et « de barre ».

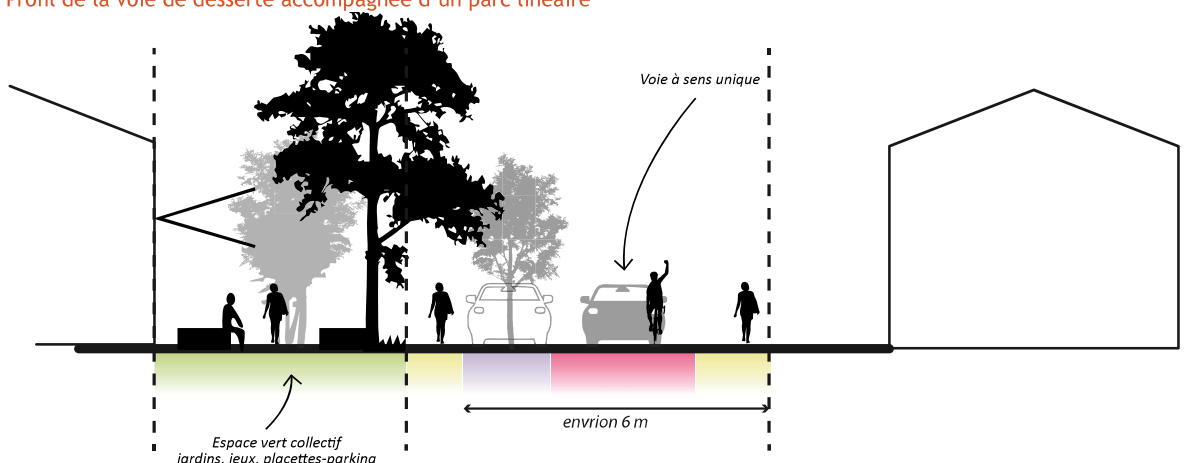
Les parcelles en lanières implantées de manière perpendiculaire à la voie permettent de bénéficier des meilleures orientations tout en structurant un front bâti sur la voie. Les parcelles d'angle, de fin de série, sont généreuses et permettent aux constructions d'avoir leur façade principale bien exposée.

L'**ordonnancement du bâti** permet de souligner et de tenir le paysage de la voie de desserte. Les implantations à l'alignement et les mitoyennetés sont également envisagées pour favoriser l'intimité des jardins et arrières de terrain. L'épannelage, le traitement des façades et des marges de recul permettant de rompre la linéarité du front urbain (éviter un effet « barre »).

Les typologies bâties développées apportent de la **diversité architecturale** et des espaces de respiration où la végétation est visible depuis l'espace collectif.

Les **dispositifs de clôtures** doivent parfaitement participer à la qualité architecturale et paysagère de l'opération. Ces clôtures doivent s'intégrer au contexte dans lequel elles s'inscrivent. Elles seront par exemple structurantes et maçonnées au contact des rues périphériques de l'opération de manière à affirmer leur contexte urbain et s'inscrire dans le prolongement des façades bâties. Elles seront par exemple traitées de manières plus naturelles et intégrées dans la végétation au contact de la trame paysagère.

② - Profil de la voie de desserte accompagnée d'un parc linéaire



PROGRAMMATION, MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

L'opération doit prévoir la construction de 15 à 20 logements sur le site selon une répartition équilibrée et diversifiée entre logements individuels et logements collectifs.

Le programme de construction doit permettre de diversifier les logements produits : variété de tailles de terrains à bâtir, diversité des types de logements en terme de taille, répartition à l'échelle de l'ensemble du site pour renforcer la mixité spatiale du projet.

DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

- Réseau d'adduction d'eau potable

Les opérations doivent être raccordées au réseau d'alimentation en eau potable existant sur le chemin rural et assurer le maillage du réseau dans la mesure du possible.

La défense incendie de l'opération doit également être assurée conformément à la réglementation.

- Réseau d'eaux usées

Les opérations doivent être raccordées au réseau d'assainissement collectifs des eaux usées sur le réseau existant, par raccordement gravitaire, chemin des Bordettes. Le schéma de desserte interne doit privilégier dans la mesure du possible la desserte gravitaire des terrains à urbaniser.

Le cas échéant, le phasage de réalisation des équipements doit se faire pour éviter la mise en place de poste de pompage.

- Réseau d'eaux pluviales

L'opération doit prévoir la réalisation d'un système d'assainissement des eaux pluviales en privilégiant l'infiltration à la parcelle et/ou à l'échelle de l'opération.

LE PHASAGE ET LES MODALITÉS DE MISE EN ŒUVRE

L'urbanisation doit être réalisée sous la forme d'une opération d'ensemble couvrant la totalité de la zone 1AUm.

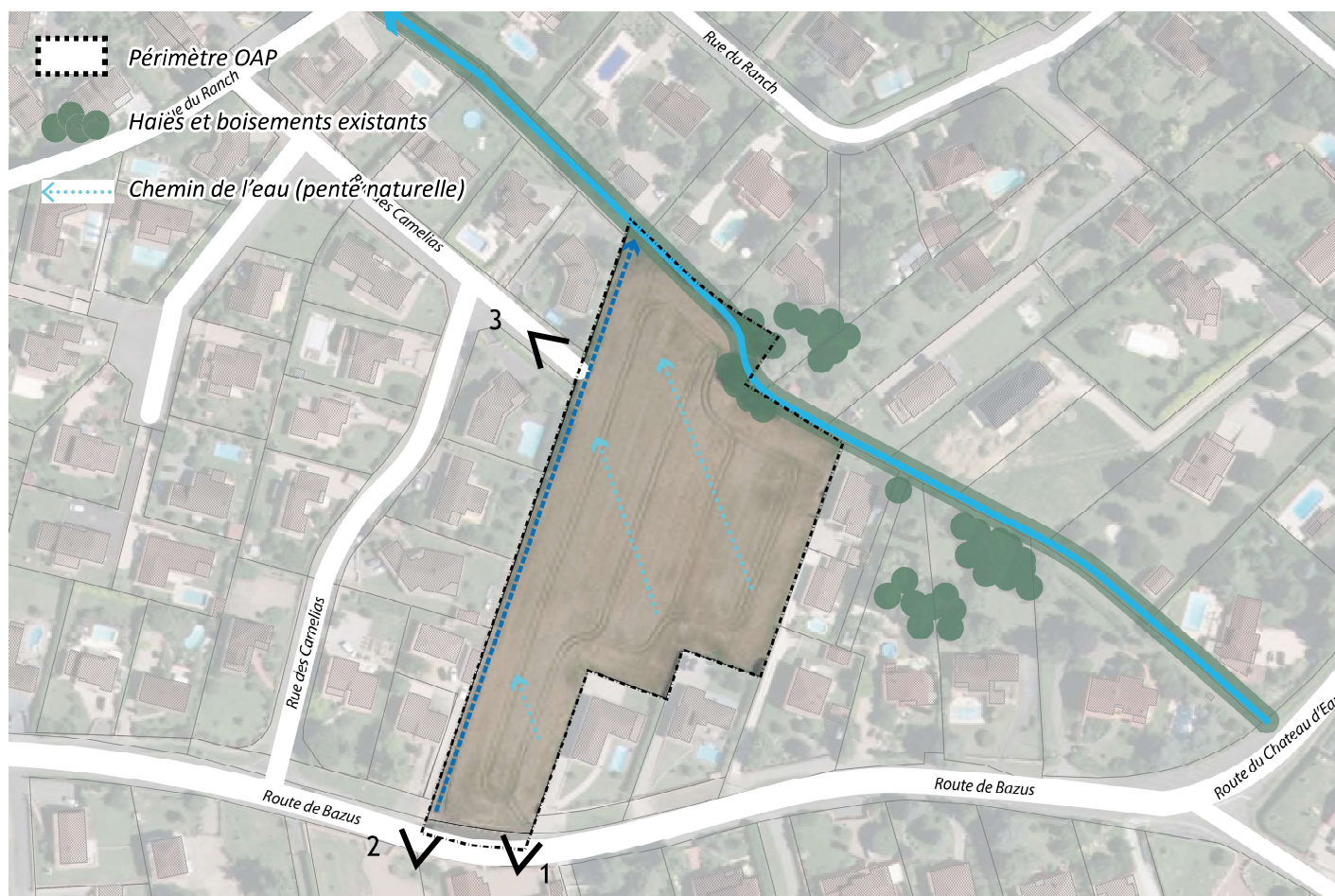
OAP-02 > ROUTE DE BAZUS

Code OAP	Lieu-dit	Surface globale de l'OAP	Vocation principale	Potentiel indicatif de production de logements
OAP-02	Route de Bazus	1.03 ha	Habitat	20 logements

ÉLÉMENT DE CONTEXTE ET ENJEUX

Situé au Nord-Est de la commune, il s'agit de terrains actuellement cultivés, progressivement enclavés au sein du tissu pavillonnaire. Ils sont bordés au nord par le ruisseau de Lenguille et sa ripisylve. En limite Ouest du périmètre, un fossé de collecte des eaux pluviales assure le drainage des terrains.

Les terrains présentent une façade étroite sur la route de Bazus et une pente douce vers le Nord Ouest





Vue depuis la Route de Bazus sur les terrains en pente douce vers Lenguille



Vue sur le fossé d'écoulement des eaux pluviales depuis la route de Bazus



Vue du site depuis la rue des Camélias, au nord-ouest

Enjeux principaux :

- Préserver et conforter le corridor écologique formé par le ruisseau de Lenguille
- Sécuriser et organiser la desserte des futures constructions
- Assurer l'insertion de l'opération au regard des formes urbaines environnantes



LE PARTI D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL

L'urbanisation doit tirer partie de son contact avec le ruisseau de Lenguille comme élément structurant de l'opération. La réalisation d'une voie de desserte permet de relier la route de Bazus à la rue des Camélias (amorce en attente).

LES ACCÈS ET LE FONCTIONNEMENT VIAIRE

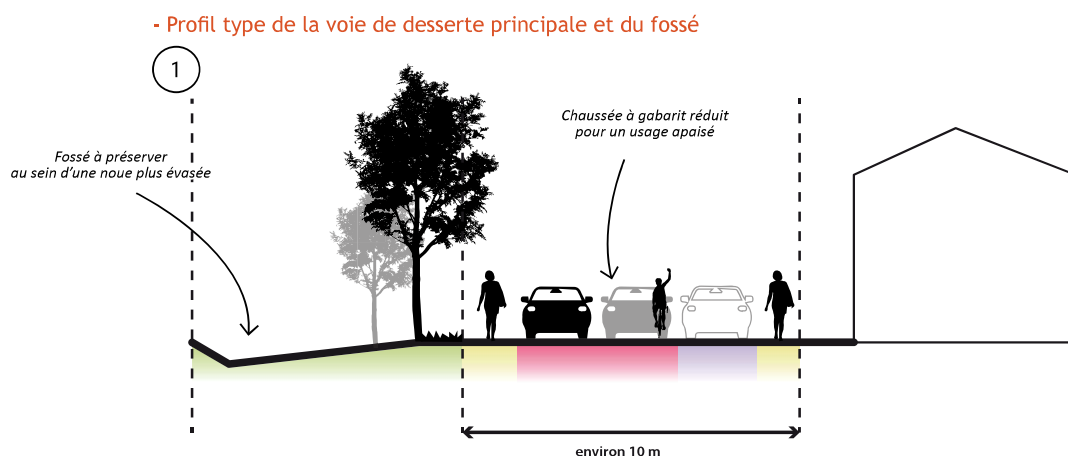
La qualité du projet d'aménagement repose sur la forme et le soin apportés aux espaces collectifs. La simplicité des tracés, la sobriété des aménagements et du mobilier, la qualité des matériaux utilisés, l'économie dans les gabarits proposés permettent de créer des espaces harmonieux et agréables pour tous les habitants.

Les voies, cheminements existants et créés sont optimisés et rationalisés : les voies desservant des parcelles de part et d'autre sont privilégiées. Ces voies sont mises en œuvre avec les gabarits utiles minimaux afin d'obtenir des espaces publics, communs, partagés, à taille humaine.

L'opération est desservi une **voie de bouclage** permettant de relier la route de Bazus et la rue des Camélias. Elle assure la desserte de l'ensemble des terrains et elle prend la forme d'une chaussée à gabarit réduit pour favoriser un usage apaisé. Seules les impasses courtes qui ne nécessitent pas de dispositifs terminaux de retournement pour les engins de secours peuvent être envisagées. La voie de desserte principale doit intégrer dans son profil en travers, la **mise en valeur et la requalification du fossé existant**, afin de ralentir l'écoulement des eaux pluviales et de paysager l'accotement perméable ainsi formé.

Un **cheminement piéton** est à créer le long du ruisseau de la Lenguille. Il s'inscrit dans une coulée verte reliant la rue du Ranch, à l'ouest, au chemin du Château d'eau, à l'est.

Pour la gestion des besoins en **stationnement** hors parcelle, le stationnement longitudinal, aménagé sur un ou deux côtés de la voie, permet de répondre efficacement aux besoins des habitants tout en limitant l'emprise de l'espace public. **Les parkings** communs sont aménagés entre les constructions, afin de profiter de la présence des murs des constructions et des clôtures qui constituent des espaces « tenus ». Des bandes plantées et des arbres viennent agrémenter ces parkings afin de les rendre plus agréables. Les parkings de petite taille aménagés au centre ou en fond d'opération sont favorisés.



QUALITÉ DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGÈRE

Les opérations doivent prévoir la **création d'un espace vert collectif** occupant la partie Nord des terrains, au contact du ruisseau de Lenguille. Il fait l'objet d'une conception sous la forme de parc où sont implantés des équipements et mobiliers pour favoriser l'accueil du public et les activités récréatives. A dominante perméable, cet espace vert collectif est accompagné de diverses plantations (bosquets boisés, arbres isolés et/ou en alignements, massifs arbustifs, etc). Il intègre un tronçon de cheminement piéton qui doit se prolonger vers l'Ouest et l'Est, le long du ruisseau.

L'espace vert collectif peut également être le support de gestion des eaux pluviales par la création d'un système de noues de faible profondeur et/ou de jardins de pluie : le vocabulaire technique des ouvrages de rétention (fossé et bassin à pente raide avec clôtures) est à proscrire au profit d'une ambiance naturelle et foisonnante.

Le fossé existant en bordure Ouest du périmètre doit faire l'objet d'un reprofilage et d'un aménagement paysager. Cette requalification doit être conçue de manière qualitative et parfaitement intégrés dans la topographie par le biais de pentes douces et végétalisées. Il s'agit d'encourager la création de nouveaux milieux de biodiversité par le biais d'une gestion extensive des eaux pluviales.

La répartition de différentes formes urbaines et typologies programmatiques au sein de l'opération apporte du rythme et de la variété contribuant à la qualité des espaces publics. Les séries de maisons individuelles groupées se limitent à quatre unités accolées, elles sont réparties et mélangées avec les terrains à bâtir et les petits collectifs afin d'éviter les effets de répétition et « de barre ».

Les parcelles en lanières implantées de manière perpendiculaire à la voie permettent de bénéficier des meilleures orientations tout en structurant un front bâti sur la voie. Les parcelles d'angle, de fin de série, sont généreuses et permettent aux constructions d'avoir leur façade principale bien exposée.

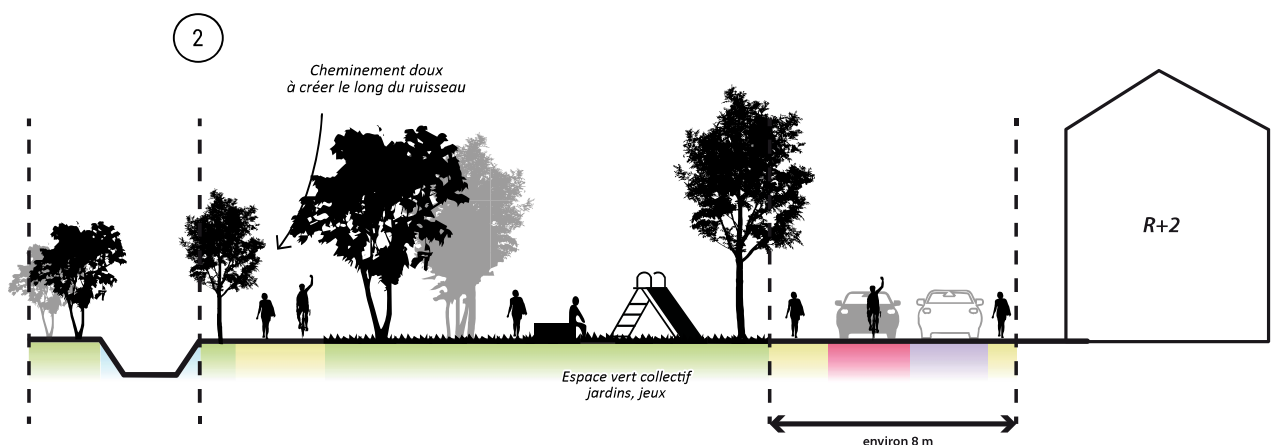
L'ordonnement du bâti permet de souligner et de tenir le paysage de la voie de desserte. Les implantations à l'alignement et les mitoyennetés sont également envisagées pour favoriser l'intimité des jardins et arrières de terrain. L'épannelage, le traitement des façades et des marges de recul permettant de rompre la linéarité du front urbain (éviter un effet « barre »).

Les constructions les plus hautes (R+2) sont à localiser au contact de l'espace vert collectif, au contact de la voie de desserte dont l'emprise et le traitement permettent de créer une transition avec les habitations avoisinantes.

Les typologies bâties développées apportent de la **diversité architecturale** et des espaces de respiration où la végétation est visible depuis l'espace collectif.

Les dispositifs de clôtures doivent parfaitement participer à la qualité architecturale et paysagère de l'opération. Ces clôtures doivent s'intégrer au contexte dans lequel elles s'inscrivent. Elles seront par exemple structurantes et maçonnées au contact des rues périphériques de l'opération de manière à affirmer leur contexte urbain et s'inscrire dans le prolongement des façades bâties. Elles seront par exemple traitées de manières plus naturelles et intégrées dans la végétation au contact de la trame paysagère.

- Profil type de la voie de desserte secondaire et du cheminement piéton le long du ruisseau



PROGRAMMATION, MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

L'opération doit prévoir la construction d'environ 20 logements sur le site selon une répartition équilibrée et diversifiée entre logements individuels et logements collectifs. Les opérations de construction de logements doivent intégrer environ 50 % de logements locatifs sociaux.

Le programme de construction doit permettre de diversifier les logements produits : variété de tailles de terrains à bâtir, diversité des types de logements en terme de taille, répartition à l'échelle de l'ensemble du site pour renforcer la mixité spatiale du projet.

DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

- Réseau d'adduction d'eau potable

Les opérations doivent être raccordées au réseau d'alimentation en eau potable existant rue des Camélias et assurer le maillage du réseau dans la mesure du possible.

La défense incendie de l'opération doit également être assurée conformément à la réglementation.

- Réseau d'eaux usées

Les opérations doivent être raccordées au réseau d'assainissement collectifs des eaux usées sur le réseau existant, par raccordement gravitaire, rue des Camélias. Le schéma de desserte interne doit privilégier dans la mesure du possible la desserte gravitaire des terrains à urbaniser.

Le cas échéant, le phasage de réalisation des équipements doit se faire pour éviter la mise en place de poste de pompage.

- Réseau d'eaux pluviales

L'opération doit prévoir la réalisation d'un système d'assainissement des eaux pluviales en privilégiant l'infiltration à la parcelle et/ou à l'échelle de l'opération.

LE PHASAGE ET LES MODALITÉS DE MISE EN ŒUVRE

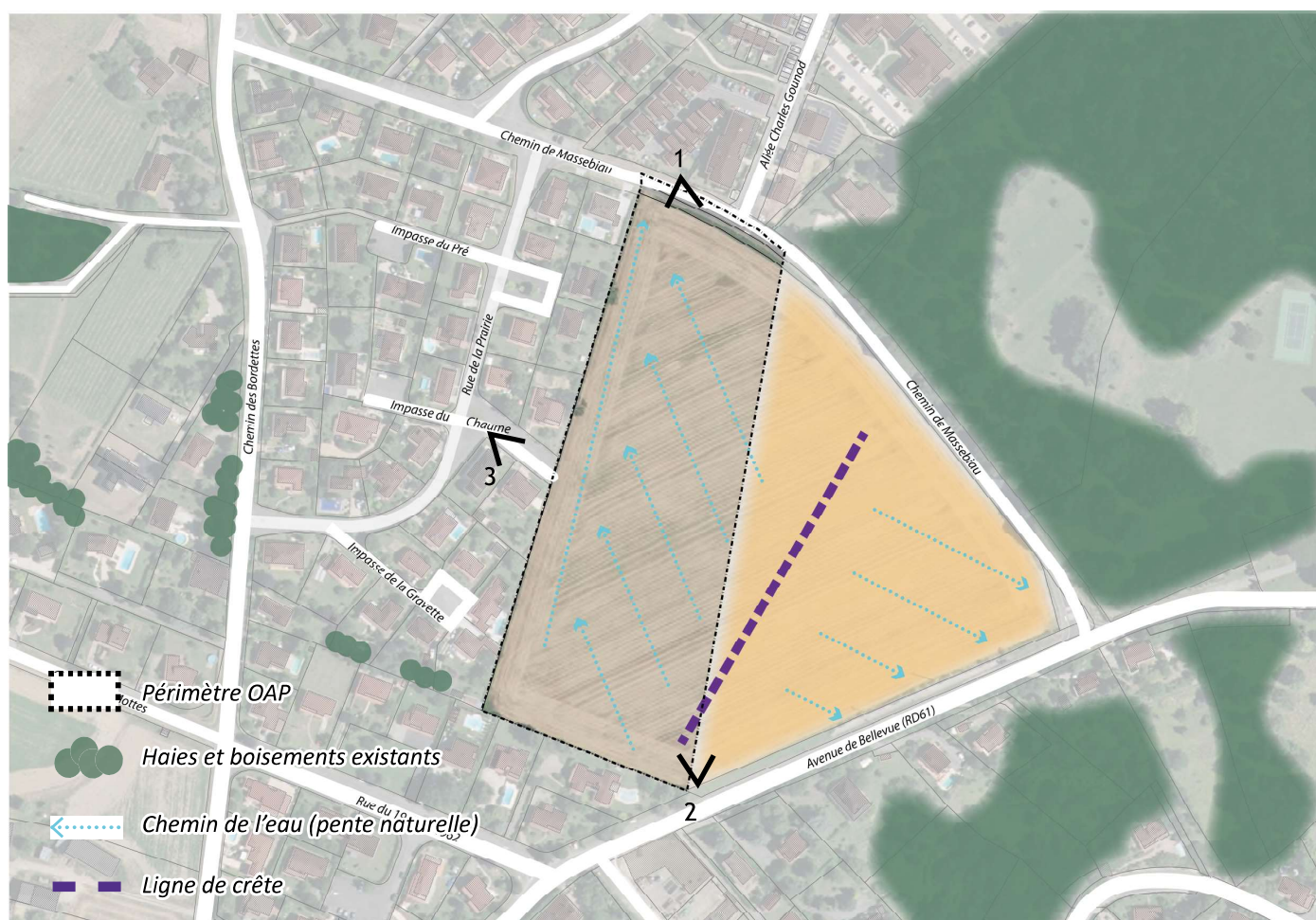
L'urbanisation doit être réalisée sous la forme d'une opération d'ensemble couvrant la totalité de la zone 1AUm.

OAP-03 > GRAND CHAMP

Code OAP	Lieu-dit	Surface globale de l'OAP	Vocation principale	Potentiel indicatif de production de logements
OAP-03	Grand Champ	2.68 ha	Habitat	55 logements

ÉLÉMENT DE CONTEXTE ET ENJEUX

Les terrains sont situés au contact immédiat du centre-bourg et du parc du Château, en bordure de l'Avenue de Bellevue et du chemin de Massebiau. Ils sont actuellement cultivés, formant un espace ouvert adossé aux tissus pavillonnaires de Saint Geniès Bellevue. Les terrains occupent une crête topographique qui dessine une ligne de partage des eaux de pluie vers le Nord Ouest et le Sud Est du site.





Vue depuis chemin de Massebiau sur l'extrémité Nord Ouest des terrains formant le point bas topographique



Vue depuis l'Avenue de Bellevue sur la bande de terrains maintenus en zone naturelle pour conserver la perspective sur le parc du Château

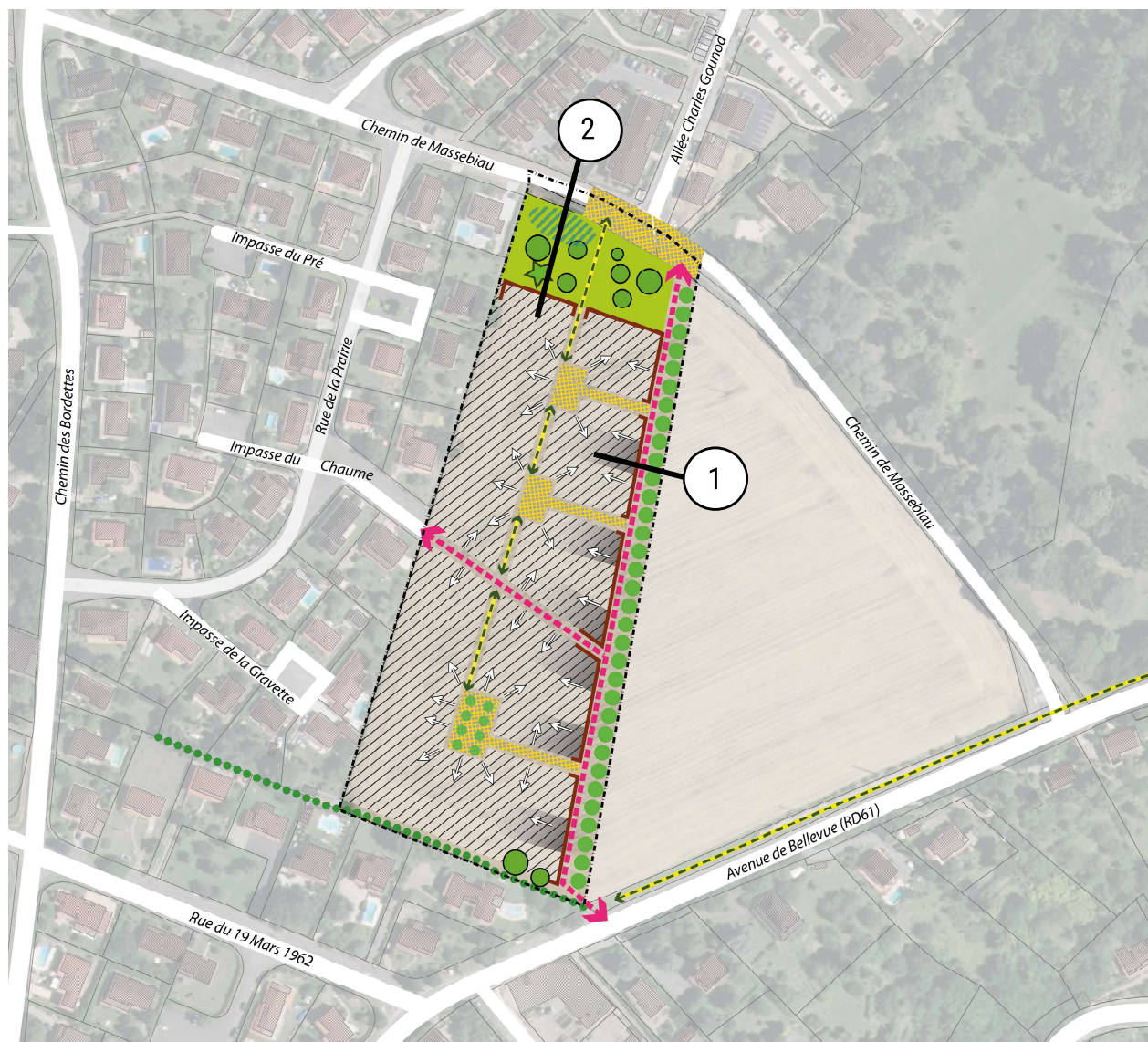


Impasse du Chaume qui constitue une amorce de voie en attente

Enjeux principaux :

- Insérer les opérations au sein d'un site patrimonial (centre bourg, parc du château) et mettre en valeur la nouvelle façade urbaine ainsi créée.
- Organiser et sécuriser la desserte des futures opérations

SCHEMA D'AMÉNAGEMENT



ACCÈS ET FONCTIONNEMENT VIAIRE

- — — Voie existante à requalifier
- — — Voie de desserte à créer
- — — Liaisons piétonnes/cyclables à créer
- Accès directs aux terrains
- Carrefour à créer et à sécuriser
- P Parking à créer

ÉLÉMENTS DE PROGRAMMATION

- Espace constructible à dominante d'habitat
- Espace vert collectif à créer

ARMATURE URBAINE ET PAYSAGÈRE

- ● ● Boisements et plantations à conserver
- ● ● Haies, bosquets et/ou plantations arborées à créer
- Lieux d'usage collectif, à dominante piétonne à créer (type parvis, place, placette, plateau)
- Lieux potentiels pour assurer la gestion des eaux pluviales à ciel ouvert
- ★ Mobiliers, Jeux, équipements accompagnant les espaces de nature et de loisirs
- — — Ordonnancer et rythmer les façades bâties
- Localisation des constructions les plus hautes

LE PARTI D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL

L'urbanisation s'appuie sur la réalisation d'une voie de desserte reliant l'Avenue de Bellevue et le Chemin de Massebiau implantée en limite Est des terrains afin de proposer une nouvelle façade urbaine valorisante.

LES ACCÈS ET LE FONCTIONNEMENT VIAIRE

La **qualité du projet d'aménagement** repose sur la forme et le soin apportés aux espaces collectifs. La simplicité des tracés, la sobriété des aménagements et du mobilier, la qualité des matériaux utilisés, l'économie dans les gabarits proposés permettent de créer des espaces harmonieux et agréables pour tous les habitants.

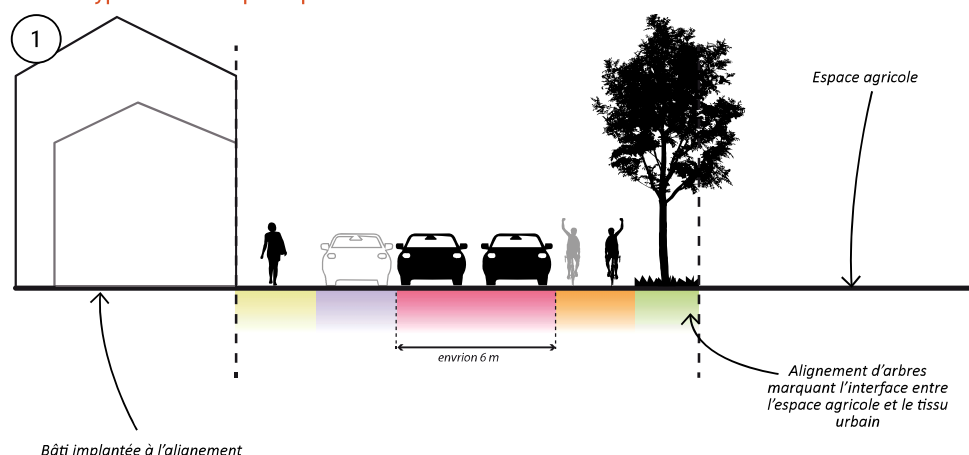
Les voies, cheminements existants et créés sont optimisés et rationalisés : les voies desservant des parcelles de part et d'autre sont privilégiées. Ces voies sont mises en œuvre avec les gabarits utiles minimaux afin d'obtenir des espaces publics, communs, partagés, à taille humaine.

L'opération est desservie par une **voie principale**, à double sens, qui relie l'avenue de Bellevue, au sud-est et le chemin de Massebiau au nord. Le traitement de cette voie permet de sécuriser l'ensemble des modes de déplacements (itinéraires piétons et cyclables en site propre) et de marquer le caractère patrimonial du site par le choix de matériaux qualitatifs et la réalisation d'un alignement d'arbres sur l'ensemble du tracé de la voie. Le carrefour avec le chemin de Massebiau et l'allée Charles Gounod doit faire l'objet d'un aménagement pour sécuriser la circulation, sous la forme d'un plateau zone 30 idéalement. Le carrefour avec l'Avenue de Bellevue est également à marquer et à coordonner avec le carrefour à feux existant à l'angle de la rue du 19 mars 1962. Cette voie de desserte principale est maillée avec l'impasse du Chaume en marquant clairement le rôle de strict desserte résidentielle de ce maillage (gabarit de chaussée plus réduit que la voie principale).

Pour assurer l'urbanisation des terrains en second rang, un **réseau de petites placettes** est créée à partir de la voie de desserte principale. Reliées entre elles par une liaison piétonne, elles permettent d'organiser la desserte et la vie sociale du quartier. Les placettes sont conçues comme un espace partagé. Les stationnements doivent être dissimulés au profit d'une ambiance champêtre, à la végétation dense. Les revêtements de sol à dominante minérale doivent être différenciés du vocabulaire routier de l'enrobé, de manière à signaler un espace apaisé et sécurisé. L'implantation d'un mobilier urbain favorisant les usages et l'appropriation de ces espaces collectifs par les riverains (de type assises, bancs, tables, éclairage, etc) est souhaitée.

Pour la gestion des besoins en **stationnement** hors parcelle, le stationnement longitudinal, aménagé sur un ou deux côtés de la voie, permet de répondre efficacement aux besoins des habitants tout en limitant l'emprise de l'espace public. **Les parkings** communs sont aménagés entre les constructions, afin de profiter de la présence des murs des constructions et des clôtures qui constituent des espaces « tenus ». Des bandes plantées et des arbres viennent agrémenter ces parkings afin de les rendre plus agréables. Les parkings de petite taille aménagés au centre ou en fond d'opération sont favorisés.

- Profil type de la voie principale



QUALITÉ DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGÈRE

L'extrémité Nord-Est du périmètre qui constitue le point le plus bas du site doit être traitée comme un **espace vert collectif**. Il permet de créer une façade végétale sur le Chemin de Massebiau répondant au parc du Château qui lui fait face. Il fait l'objet d'une conception sous la forme de parc où sont implantés des équipements et mobiliers pour favoriser l'accueil du public et les activités récréatives. A dominante perméable, cet espace vert collectif est accompagné de diverses plantations (bosquets boisés, arbres isolés et/ou en alignements, massifs arbustifs, etc).

L'espace vert collectif peut également être le support de gestion des eaux pluviales par la création d'un système de noues de faible profondeur et/ou de jardins de pluie : le vocabulaire technique des ouvrages de rétention (fossé et bassin à pente raide avec clôtures) est à proscrire au profit d'une ambiance naturelle et foisonnante.

La voie de desserte principale de l'opération à implanter en limite du périmètre doit faire l'objet d'un **aménagement paysager permettant d'unifier la nouvelle lisière urbaine créée avec l'urbanisation du site**. L'ordonnancement du bâti à son contact permet de souligner et de tenir le paysage urbain. Ainsi, les bâtiments présentent une façade principale orientée vers la voie, un épannelage non uniforme (éviter un effet « barre ») et un traitement des façades (rythmes, saillies, couleurs, matériaux,...) qui participent à mettre en valeur l'image du site.

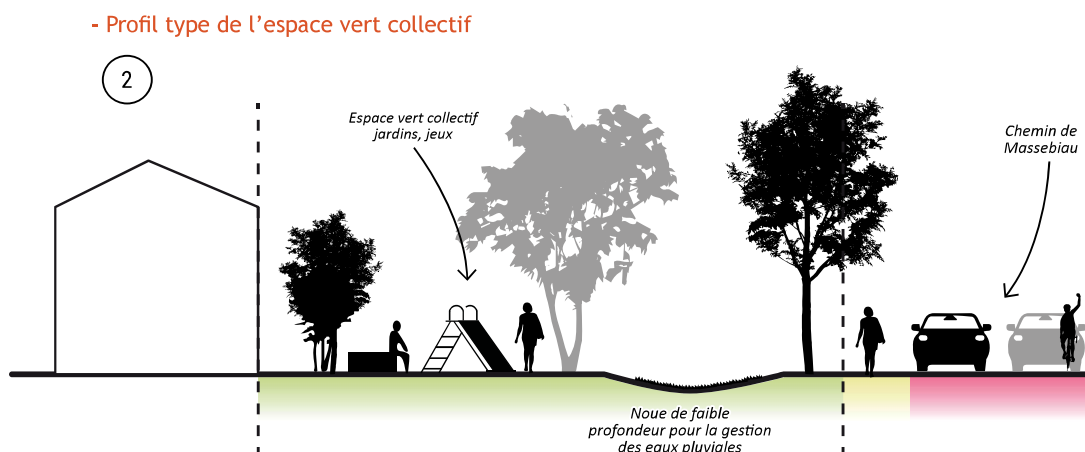
La répartition de différentes formes urbaines et typologies programmatiques au sein de l'opération apporte du rythme et de la variété contribuant à la qualité des espaces publics. Les séries de maisons individuelles groupées se limitent à quatre unités accolées, elles sont réparties et mélangées avec les terrains à bâtir et les petits collectifs afin d'éviter les effets de répétition et « de barre ».

Les parcelles en lanières implantées de manière perpendiculaire à la voie permettent de bénéficier des meilleures orientations tout en structurant un front bâti sur la voie. Les parcelles d'angle, de fin de série, sont généreuses et permettent aux constructions d'avoir leur façade principale bien exposée.

Les constructions les plus hautes (R+2) sont à localiser au contact de la voie de desserte principale, de manière très ponctuelle. L'implantation et l'organisation des constructions au contact des tissus pavillonnaires doivent être conçus pour éviter et réduire au maximum les conflits d'interface avec les habitations avoisinantes.

Les typologies bâties développées apportent de la **diversité architecturale** et des espaces de respiration où la végétation est visible depuis l'espace collectif.

Les **dispositifs de clôtures** doivent parfaitement participer à la qualité architecturale et paysagère de l'opération. Ces clôtures doivent s'intégrer au contexte dans lequel elles s'inscrivent. Elles seront par exemple structurantes et maçonnées au contact des rues périphériques de l'opération de manière à affirmer leur contexte urbain et s'inscrire dans le prolongement des façades bâties. Elles seront par exemple traitées de manières plus naturelles et intégrées dans la végétation au contact de la trame paysagère.



PROGRAMMATION, MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

L'opération doit prévoir la construction d'environ 55 logements sur le site selon une répartition équilibrée et diversifiée entre logements individuels et logements collectifs. Les opérations de construction de logements doivent intégrer environ 30 % de logements locatifs sociaux.

Le programme de construction doit permettre de diversifier les logements produits : variété de tailles de terrains à bâtir, diversité des types de logements en terme de taille, répartition à l'échelle de l'ensemble du site pour renforcer la mixité spatiale du projet.

DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

- Réseau d'adduction d'eau potable

Les opérations doivent être raccordées au réseau d'alimentation en eau potable existant sur les Chemin de Massebiau ou sur l'avenue de Bellevue et assurer le maillage du réseau dans la mesure du possible.

La défense incendie de l'opération doit également être assurée conformément à la réglementation.

- Réseau d'eaux usées

Les opérations doivent être raccordées au réseau d'assainissement collectifs des eaux usées sur le réseau existant, sur le Chemin de Massebiau. L'urbanisation du secteur nécessite la réalisation d'un poste de relevage et de refoulement sur le réseaux présent chemin des Bordettes. Le schéma de desserte interne doit privilégier dans la mesure du possible la desserte gravitaire des terrains à urbaniser.

Le cas échéant, le phasage de réalisation des équipements doit se faire pour éviter la mise en place de poste de pompage.

- Réseau d'eaux pluviales

L'opération doit prévoir la réalisation d'un système d'assainissement des eaux pluviales en privilégiant l'infiltration à la parcelle et/ou à l'échelle de l'opération.

LE PHASAGE ET LES MODALITÉS DE MISE EN ŒUVRE

L'urbanisation doit être réalisée sous la forme d'une opération d'ensemble couvrant la totalité de la zone 1AUm.

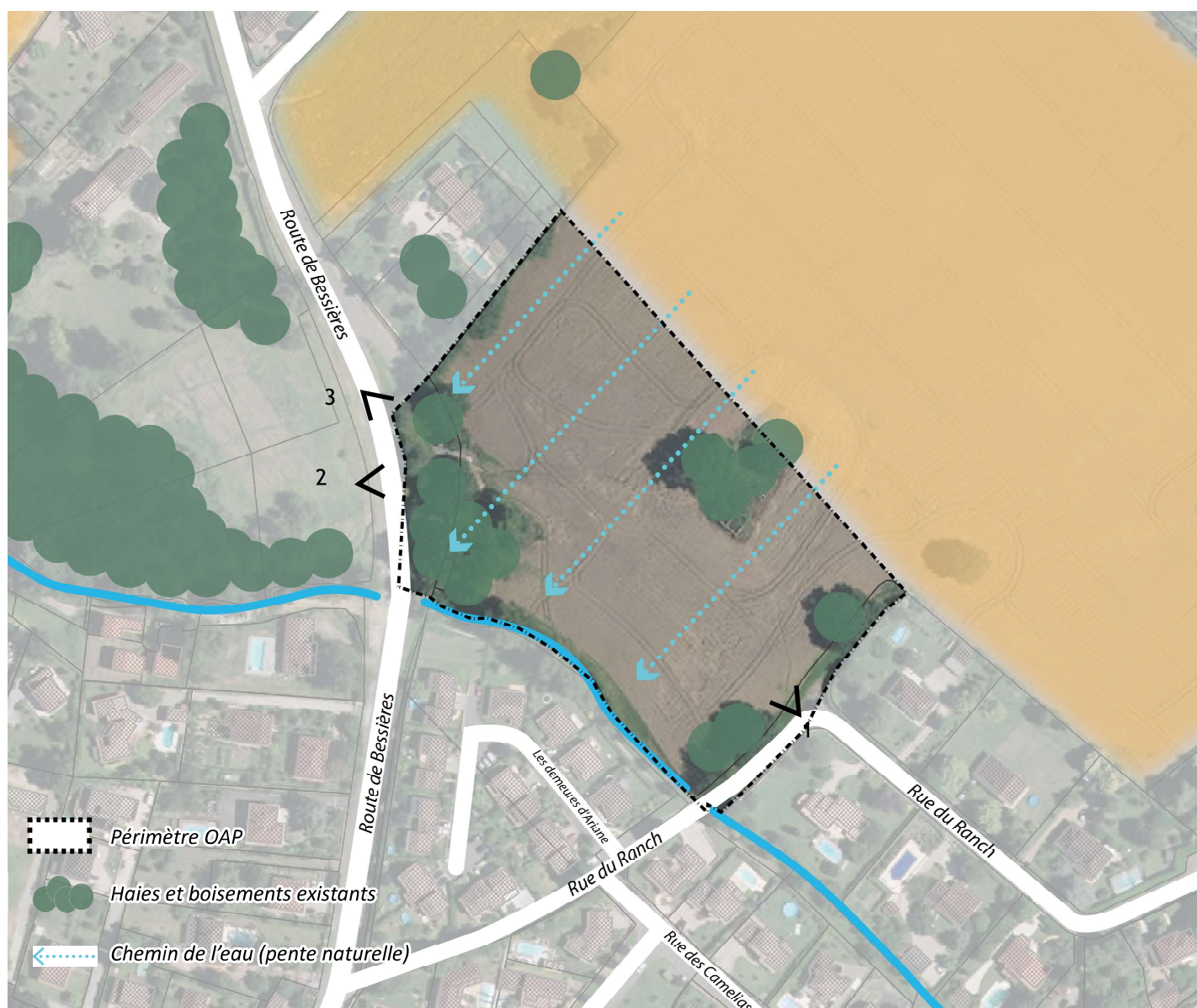
OAP-04 > LE TOURON

Code OAP	Lieu-dit	Surface globale de l'OAP	Vocation principale	Potentiel indicatif de production de logements
OAP-04	Le Touron	2.31 ha	Habitat	35 logements

ÉLÉMENT DE CONTEXTE ET ENJEUX

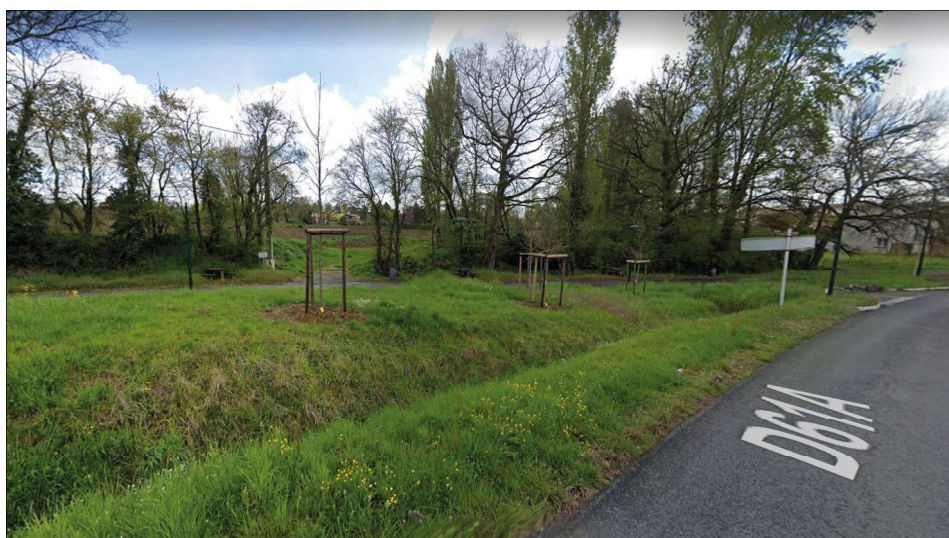
Situé au nord-ouest du bourg, les terrains sont en lisière des espaces urbanisés et sont actuellement occupés par des activités agricoles. Le périmètre s'adosse sur la route de Bessières (RD61), la rue du Ranch et le ruisseau de Lenguille au Sud. Les terrains plus au Nord maintenus en zone agricole sont destinés à plus long terme à être ouvert à l'urbanisation.

Le site présente une pente orientée schématiquement vers le sud-ouest qui est relativement marquée et nécessite d'être prise en compte. Quelques masses boisées ponctuent le site, notamment le long de la route de Bessières sur l'ancienne aire de repos.





Vue depuis la rue du Ranch qui laisse entrevoir la pente relativement marquée des terrains



Vue depuis la route de Bessières sur l'ancienne aire de repos de la RD61.



Vue sur le ruisseau de Lengueilleau droit de la rue du Ranch

Enjeux principaux :

- Mettre en valeur le ruisseau de Lenguille comme continuité écologique et paysagère
- Créer un quartier qui s'intègre au tissu urbain et aux voies existantes
- Anticiper le développement à plus long terme vers le nord
- Prendre en compte la topographie dans l'organisation de l'opération (ralentir les écoulements, limiter les mouvements de terrains, éviter les ouvrages de soutènements impactant dans le paysage, ..)



LE PARTI D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL

L'objectif est d'assurer l'insertion de l'urbanisation dans la topographie en privilégiant un tracé des voies desserte évitant les plus grandes pentes. La voie principale qui se raccorde sur la Route de Bressières est destinée à se prolonger à plus long terme vers le Nord-est. La conservation des boisements existants et la mise en valeur du ruisseau de Lenguille doivent accompagner l'urbanisation du site.

LES ACCÈS ET LE FONCTIONNEMENT VIAIRE

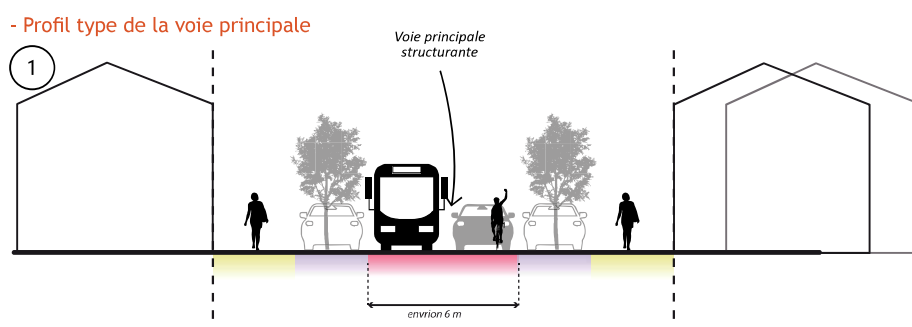
La **qualité du projet d'aménagement** repose sur la forme et le soin apportés aux espaces collectifs. La simplicité des tracés, la sobriété des aménagements et du mobilier, la qualité des matériaux utilisés, l'économie dans les gabarits proposés permettent de créer des espaces harmonieux et agréables pour tous les habitants.

Les voies, cheminements existants et créés sont optimisés et rationalisés : les voies desservant des parcelles de part et d'autre sont privilégiées. Ces voies sont mises en œuvre avec les gabarits utiles minimaux afin d'obtenir des espaces publics, communs, partagés, à taille humaine.

L'opération est desservie par **une voie principale** qui se raccorde sur la Route de Bressières, au droit de l'ancienne aire de repos existante. Cette entrée du village doit être requalifiée pour sécuriser et embellir l'espace public. Le traitement de cette voie principale permet de sécuriser l'ensemble des modes de déplacements (itinéraires piétons et cyclables en site propre) en tenant compte de son rôle structurant pour la desserte et l'urbanisation de l'ensemble de la frange Nord du village à très long terme (raccordement sur l'impasse des Rullets).

Un **réseau de voie secondaire** assure la desserte des terrains et le maillage avec la rue du Ranch. Leur tracé parallèle aux courbes de niveau permet de ralentir les écoulements d'eaux pluviales et de limiter les besoins de plateformage du site. Lorsqu'elles se terminent par une placette en impasse, ces voies secondaires se prolongent par des cheminements piétons connectant les différentes parties du futur quartier. Les **petites placettes** à créer permettent d'organiser la desserte et la vie sociale du quartier. Les placettes sont conçues comme un espace partagé. Les stationnements doivent être dissimulés au profit d'une ambiance champêtre, à la végétation dense. Les revêtements de sol à dominante minérale doivent être différenciés du vocabulaire routier de l'enrobé, de manière à signaler un espace apaisé et sécurisé. L'implantation d'un mobilier urbain favorisant les usages et l'appropriation de ces espaces collectifs par les riverains (de type assises, bancs, tables, éclairage, etc) est souhaitée.

Pour la gestion des besoins en **stationnement** hors parcelle, le stationnement longitudinal, aménagé sur un ou deux côtés de la voie, permet de répondre efficacement aux besoins des habitants tout en limitant l'emprise de l'espace public. **Les parkings** communs sont aménagés entre les constructions, afin de profiter de la présence des murs des constructions et des clôtures qui constituent des espaces « tenus ». Des bandes plantées et des arbres viennent agrémenter ces parkings afin de les rendre plus agréables. Les parkings de petite taille aménagés au centre ou en fond d'opération sont favorisés.



QUALITÉ DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGÈRE

Les opérations doivent prévoir la création d'un **espace vert collectif** au contact du ruisseau de Lenguille. Il fait l'objet d'une conception sous la forme de parc où sont implantés des équipements et mobiliers pour favoriser l'accueil du public et les activités récréatives. A dominante perméable, cet espace vert collectif est accompagné de diverses plantations (bosquets boisés, arbres isolés et/ou en alignements, massifs arbustifs, etc). Il intègre un tronçon de cheminement piéton qui doit se prolonger vers l'Ouest et l'Est, le long du ruisseau.

L'espace vert collectif peut également être le support de gestion des eaux pluviales par la création d'un système de noues de faible profondeur et/ou de jardins de pluie : le vocabulaire technique des ouvrages de rétention (fossé et bassin à pente raide avec clôtures) est à proscrire au profit d'une ambiance naturelle et foisonnante.

L'urbanisation doit s'accompagner de la **préservation des haies et boisements** qui préexistent sur les terrains, en particulier ceux qui occupent la parcelle bâtie (ruine) au centre de l'opération.

La **voie de desserte principale** de l'opération doit faire l'objet d'un **aménagement paysager soigné** permettant d'apaiser la circulation et ainsi concilier une fonction de liaison et de desserte résidentielle.

La **répartition de différentes formes urbaines et typologies** programmatiques au sein de l'opération apporte du rythme et de la variété contribuant à la qualité des espaces publics. Les séries de maisons individuelles groupées se limitent à quatre unités accolées, elles sont réparties et mélangées avec les terrains à bâtir et les petits collectifs afin d'éviter les effets de répétition et « de barre ».

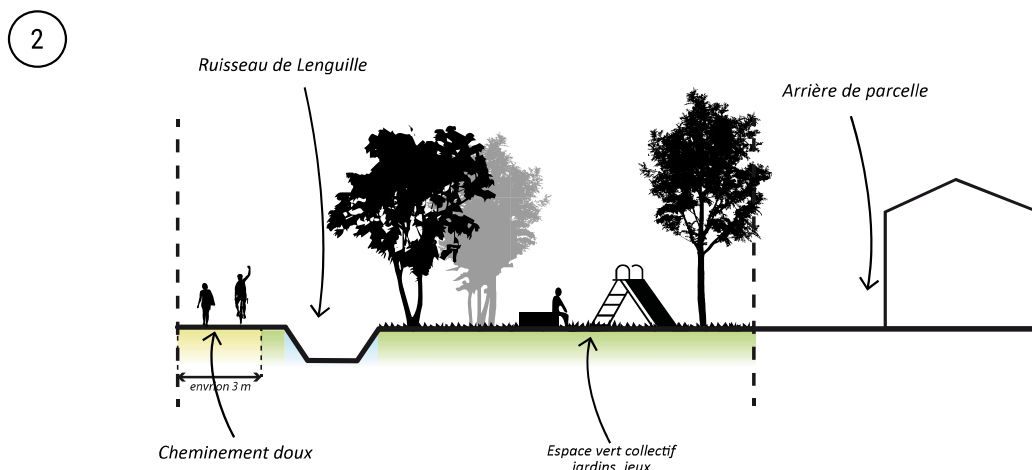
Les parcelles en lanières implantées de manière perpendiculaire à la voie permettent de bénéficier des meilleures orientations tout en structurant un front bâti sur la voie. Les parcelles d'angle, de fin de série, sont généreuses et permettent aux constructions d'avoir leur façade principale bien exposée.

Les **constructions les plus hautes (R+2)** sont à localiser en partie basse du site, au contact de la voie de desserte principale et des boisements de l'ancienne aire de repos. L'implantation et l'organisation des constructions au contact des tissus pavillonnaires doivent être conçus pour éviter et réduire au maximum les conflits d'interface avec les habitations avoisinantes.

Les typologies bâties développées apportent de la **diversité architecturale** et des espaces de respiration où la végétation est visible depuis l'espace collectif.

Les **dispositifs de clôtures** doivent parfaitement participer à la qualité architecturale et paysagère de l'opération. Ces clôtures doivent s'intégrer au contexte dans lequel elles s'inscrivent. Elles seront par exemple structurantes et maçonnées au contact des rues périphériques de l'opération de manière à affirmer leur contexte urbain et s'inscrire dans le prolongement des façades bâties. Elles seront par exemple traitées de manières plus naturelles et intégrées dans la végétation au contact de la trame paysagère.

- Espace vert collectif et cheminement piéton à créer le long du ruisseau de Lenguille



PROGRAMMATION, MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

L'opération doit prévoir la construction d'environ 35 logements sur le site selon une répartition équilibrée et diversifiée entre logements individuels et logements collectifs. Les opérations de construction de logements doivent intégrer environ 30 % de logements locatifs sociaux.

Le programme de construction doit permettre de diversifier les logements produits : variété de tailles de terrains à bâtir, diversité des types de logements en terme de taille, répartition à l'échelle de l'ensemble du site pour renforcer la mixité spatiale du projet.

DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

- Réseau d'adduction d'eau potable

Les opérations doivent être raccordées au réseau d'alimentation en eau potable existant par la route de Bessières ou par le chemin du Ranch et assurer le maillage du réseau dans la mesure du possible. La défense incendie de l'opération doit également être assurée conformément à la réglementation.

- Réseau d'eaux usées

Les opérations doivent être raccordées au réseau d'assainissement collectifs des eaux usées sur le réseau existant le long du ruisseau de Lenguille, par raccordement gravitaire. Le schéma de desserte interne doit privilégier dans la mesure du possible la desserte gravitaire des terrains à urbaniser. Le cas échéant, le phasage de réalisation des équipements doit se faire pour éviter la mise en place de poste de pompage.

- Réseau d'eaux pluviales

L'opération doit prévoir la réalisation d'un système d'assainissement des eaux pluviales en privilégiant l'infiltration à la parcelle et/ou à l'échelle de l'opération.

LE PHASAGE ET LES MODALITÉS DE MISE EN ŒUVRE

L'urbanisation doit être réalisée sous la forme d'une opération d'ensemble couvrant la totalité de la zone 1AUm.