

# COMMUNE DE PEXIORA PLAN LOCAL D'URBANISME

---

## ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

*Pièce 3*

---

Tampon de la Mairie	Tampon de la Préfecture

**UrbaDoc**

Tony PERRONE  
56, avenue des Minimes  
31200 TOULOUSE  
Tél. : 05 34 42 02 91  
contact@be-urbadoc.fr

---

PRESCRIPTION DU PLU

5 février 2015

---

DEBAT SUR LE PADD

1<sup>er</sup> décembre 2016

---

ARRET DU PLU

28 juin 2017

---

ENQUETE PUBLIQUE

Du 18 octobre au 20 novembre 2017

---

APPROBATION DU PLU

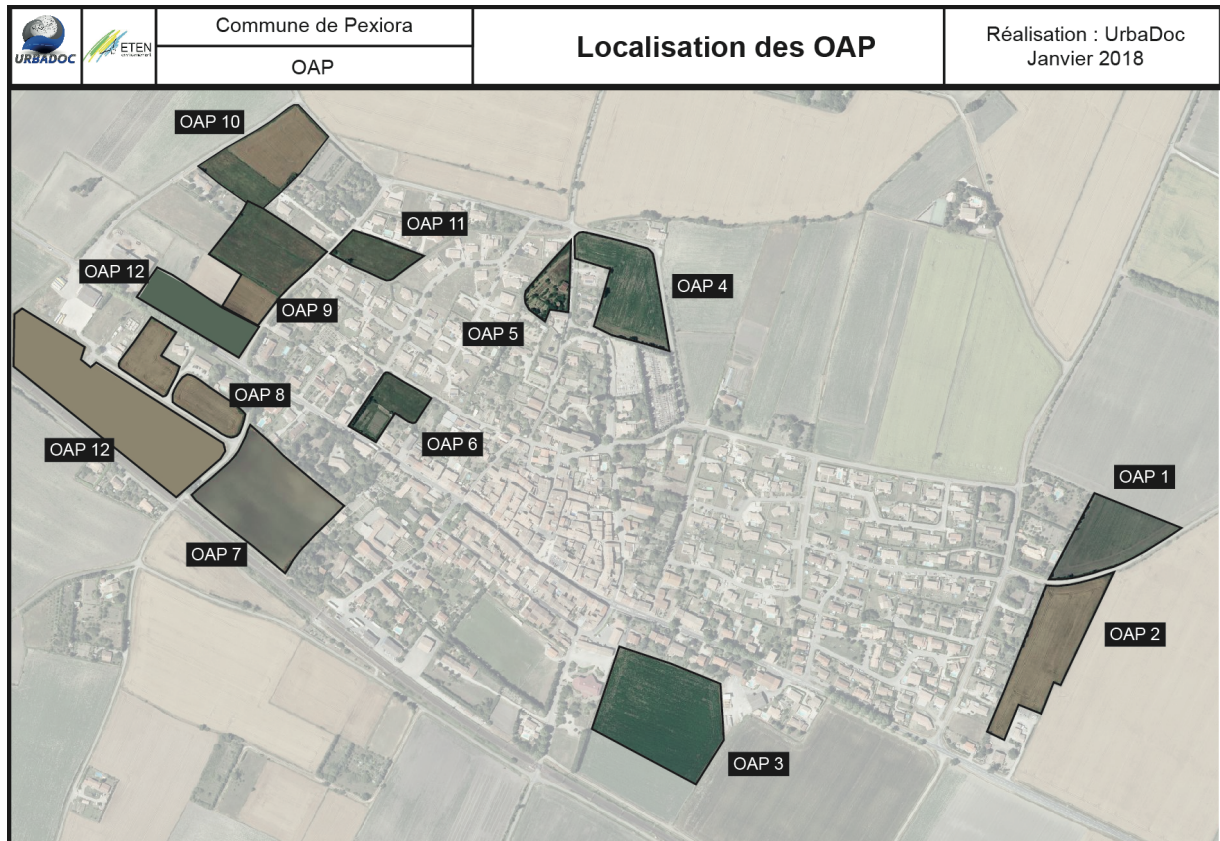
---

## SOMMAIRE

<b>SOMMAIRE</b>	<b>2</b>
<b>LOCALISATION DES SECTEURS CONCERNES PAR DES OAP :</b>	<b>3</b>
<b>1 ETENDRE LA ZONE URBANISEE – LA BARTHE NORD</b>	<b>4</b>
<b>2 ORGANISER L'URBANISATION ENTRE LA DEPARTEMENTALE D271 ET D33 – LA BARTHE SUD</b>	<b>6</b>
<b>3 CONSTRUIRE AUTOUR DES EQUIPEMENTS PUBLICS - CHRISTOL</b>	<b>8</b>
<b>4 AMENAGER L'ENVIRONNEMENT PROCHE AU CIMETIERE</b>	<b>10</b>
<b>5 STRUCTURER LES ABORDS DU MOULIN</b>	<b>12</b>
<b>6 RESTRUCTURATION DE L'ENTREE OUEST DU CENTRE-VILLE</b>	<b>14</b>
<b>7 FAVORISER L'INTEGRATION DE L'HABITAT AUTOUR DE L'ECOLE</b>	<b>16</b>
<b>8 FINALISER L'URBANISATION DE L'IMPASSE DES CEDRES</b>	<b>18</b>
<b>9 STRUCTURER LA TRAME URBAINE – L'OBUT SUD</b>	<b>20</b>
<b>10 FINIR L'URBANISATION DE L'OBUT NORD</b>	<b>22</b>
<b>11 FINALISER L'URBANISATION DANS LE LOTISSEMENT – AUX MOULINS BAS</b>	<b>24</b>
<b>12 VALORISER L'ENTREE OUEST DU VILLAGE ET RENFORCER / DEVELOPPER LE VOLET ECONOMIQUE – LA FILLOLE</b>	<b>26</b>
<b>GRANDS PRINCIPES VALABLES POUR L'ENSEMBLE DES ZONES A URBANISER</b>	<b>28</b>
<b>SYNTHESE DES ZONES A VOCATION D'HABITAT</b>	<b>37</b>

**LOCALISATION DES SECTEURS CONCERNÉS PAR DES OAP :**

**Objectif général :**  
**Organisation de l'urbanisation dans les délaissés au sein de l'espace urbanisé**

**Tableau des surfaces des OAP :**

Secteur	Surface brute (ha)	Classement de la zone
OAP 1	0,88	2AU
OAP 2	1,28+0,14	2AU / Ub
OAP 3	2,08	Ue / 2 AU
OAP 4	0,70	Ue / AU
OAP 5	0,40	Ub
OAP 6	0,30	Ua
OAP 7	2,13	AU
OAP 8	0,3+0,55	Ub / AU
OAP 9	1,35	AU
OAP 10	1,20	AU
OAP 11	0,42	Ub
OAP 12	3,51	AUcs / AUx
<b>Total</b>	<b>15,44</b>	

## 1 ETENDRE LA ZONE URBANISEE – LA BARTHE NORD

### 1.1 Superficie

**TOTAL : 0,88 ha**

### 1.2 Occupation du sol actuelle

Le secteur se situe sur un terrain à vocation agricole inscrit au registre parcellaire graphique de 2012, désigné comme « autres céréales ».

L'analyse environnementale réalisée par Eten Environnement relève que l'ensemble de l'OAP est couvert par la ZNIEFF 1, les Gravières et Plaine de Bram. Cependant, ces parcelles sont cultivées et ne présentent pas de réel enjeu écologique.



Secteur Nord vue prise depuis la route D271, Google Street View, Mai 2013

### 1.3 Desserte par les réseaux

Le réseau électrique s'arrête dans le lotissement voisin au niveau de la Route de Lasbordes. Le tronçon est aérien Basse tension.

Le réseau de distribution d'eau potable s'arrête sur la RD 271, au niveau de la fin des jardins des habitations existantes, en bordure de la parcelle concernée.

La quasi totalité de l'OAP est située dans le périmètre de 200m autour d'un poteau incendie, sauf une partie de l'angle Nord-Ouest, qui n'est pas recouverte.

### 1.4 Principes d'aménagement recherchés

L'objectif est d'étendre la zone urbanisée et de créer un tampon paysager avec la zone agricole.

Pour cela, l'orientation d'aménagement devra :

- Structurer les constructions nouvelles autour d'un espace partagé
- Créer des limites franches avec l'espace agricole (tampons paysagers sous forme de haies)
- Le bâti sera implanté en privilégiant une orientation au Sud des pièces à vivre
- L'ensemble des futures habitations seront desservies de préférence grâce à la voie de desserte interne réalisée sous forme de boucle (Type A ou B ou C)
- Proposer une densité minimale de 12 logements à l'hectare

### 1.5 Aspects règlementaires

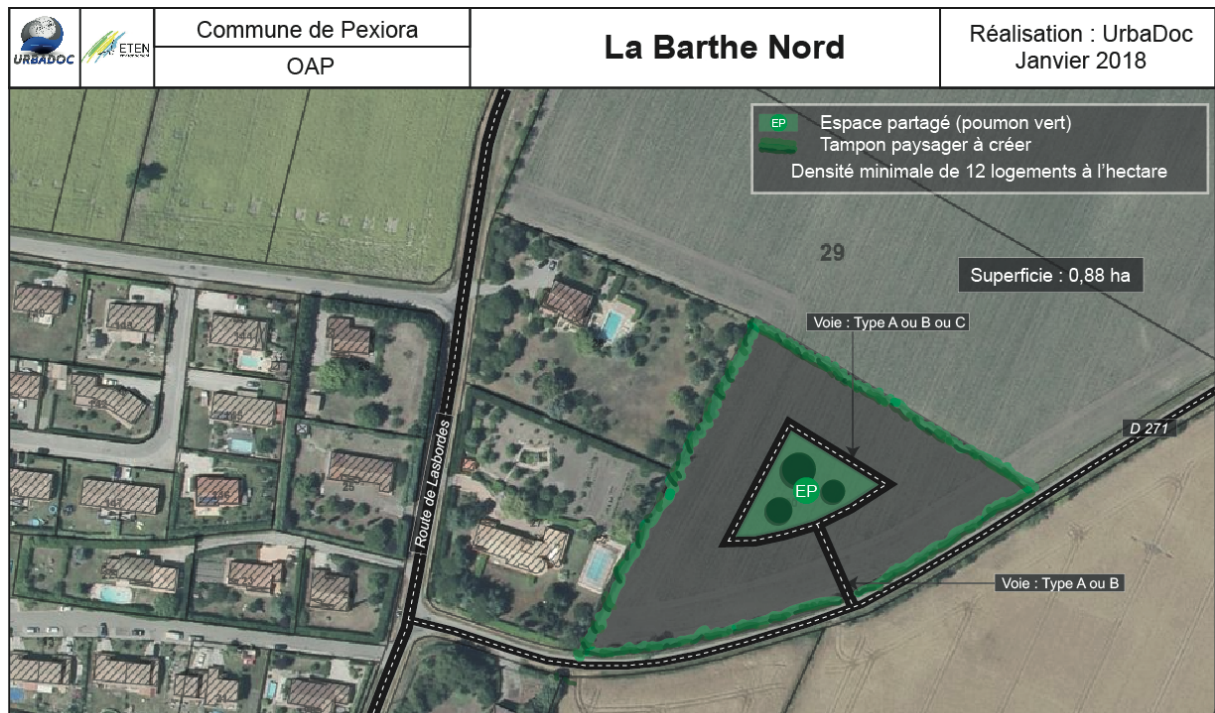
Le règlement écrit devra sur ce secteur :

- obliger à la création de haies végétales en limite avec l'espace agricole
- veiller à ce que les murs de clôture réalisés en limite avec l'espace public garantissent un aspect rural (hauteur et traitement du muret bâti, utilisation de grillages et barreaudages plutôt que de lamellaires, plantations d'essences locales...)

### 1.6 Conditions d'aménagement

Le secteur pourra être aménagé par une seule opération concernant l'ensemble de la zone (permis d'aménager), ou par dépôt d'une déclaration préalable suivie de permis individuels pour les lots se situant le long de la RD 271, sous réserve de ne pas compromettre le sens général de la présente orientation d'aménagement.

## 1.7 Schéma d'aménagement



## 2 ORGANISER L'URBANISATION ENTRE LA DEPARTEMENTALE D271 ET D33 – LA BARTHE SUD

### 2.1 Superficie

**TOTAL : 1,42 ha**

### 2.2 Occupation du sol actuelle

Le secteur La Barthe Sud correspond également à un terrain à vocation agricole tourné vers une culture de tournesol d'après le registre parcellaire graphique de 2012 qui fait suite au diagnostic agricole.

L'analyse environnementale réalisée par Eten Environnement relève que l'ensemble de l'OAP est également couvert par la ZNIEFF 1, les Gravières et Plaine de Bram constituant le réseau écologique de la commune.



Secteur La barthe Sud, vues prises depuis la route D271, Google Street View, Mai 2013

### 2.3 Desserte par les réseaux

Le réseau électrique s'arrête dans le lotissement voisin au niveau de la Route de Lasbordes. Le tronçon est aérien Basse tension.

Le réseau de distribution d'eau potable s'arrête sur la D 271, au niveau de la fin des jardins des habitations existantes.

L'ensemble de l'OAP est située dans le périmètre de 200m autour d'un poteau incendie.

### 2.4 Principes d'aménagement recherchés

L'objectif est d'organiser l'urbanisation entre les deux routes départementales.

Pour cela, l'orientation d'aménagement devra :

- Créer une voie de desserte interne reliant les deux routes départementales (Type D)
- Sécuriser les intersections avec les voies de communications existantes
- Possibilité d'avoir deux îlots sur cette OAP, correspondant aux deux propriétaires fonciers
- Prévoir un maillage entre les îlots avec une aire de retournement si les îlots A et B se construisent de manière séparés.
- Tenir compte de la charte du pays Lauragais pour l'implantation des nouvelles constructions
- Créer des limites franches avec l'espace agricole (tampons paysagers sous forme de haies)
- Regrouper les accès pour les sécuriser
- Proposer une densité minimale de 15 logements à l'hectare

### 2.5 Aspects règlementaires

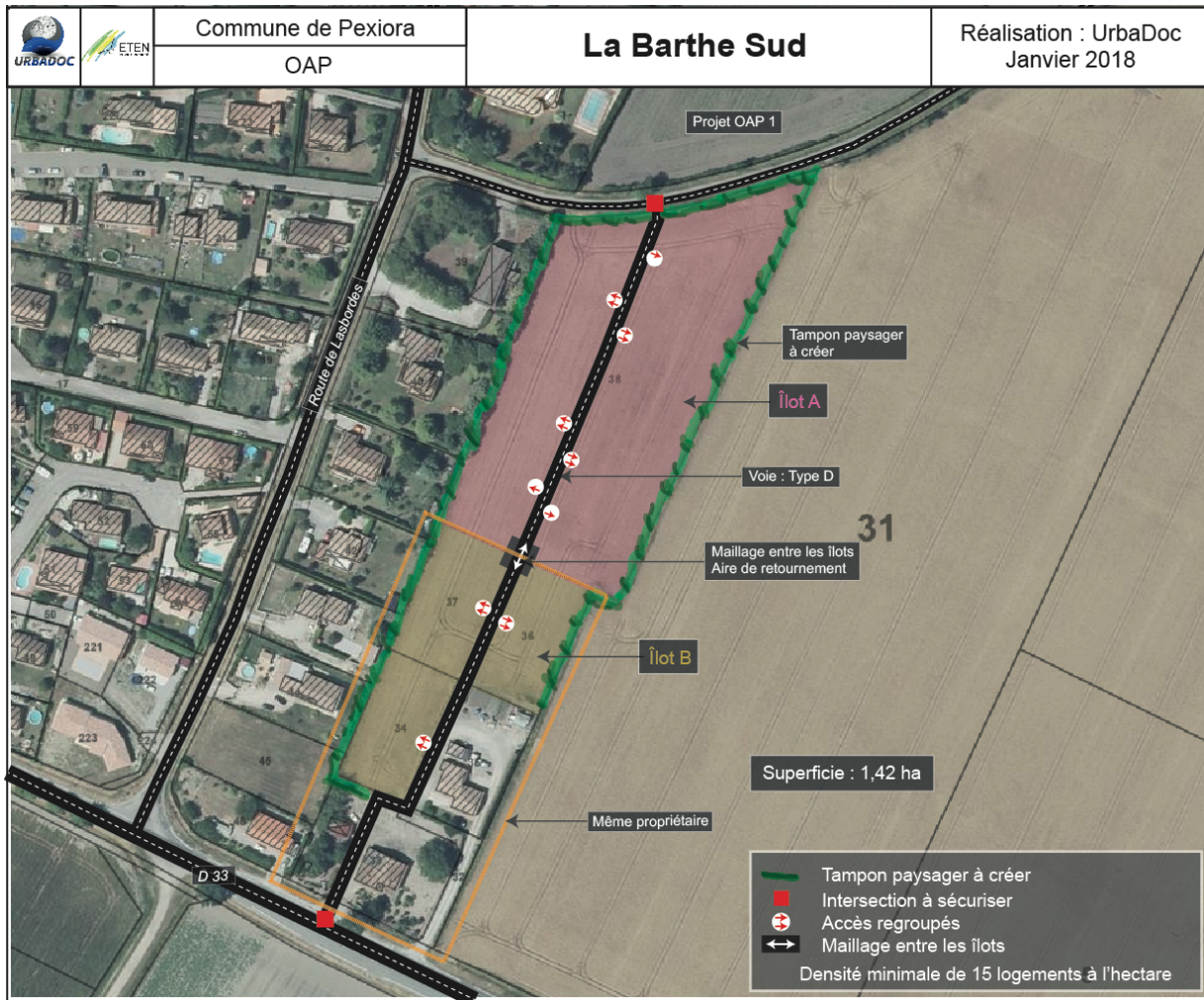
Le règlement écrit devra sur ce secteur :

- obliger à la création de haies végétales en limite avec l'espace agricole
- veiller à ce que les murs de clôture réalisés en limite avec l'espace public garantissent un aspect rural (hauteur et traitement du muret bâti, utilisation de grillages et barreaudages plutôt que de lamellaires, plantations d'essences locales...)

### 2.6 Conditions d'aménagement

L'ensemble de la zone pourra être aménagés par une seule opération concernant l'ensemble de la zone (permis d'aménager), ou par deux opérations correspondant aux deux îlots (permis d'aménager).

## 2.7 Schéma d'aménagement



## 3 CONSTRUIRE AUTOUR DES EQUIPEMENTS PUBLICS - CHRISTOL

### 3.1 Superficie

**TOTAL : 2,08 ha**

### 3.2 Occupation du sol actuelle

Située à proximité des équipements publics (stade, salle des fêtes,...) et du centre-ville, la situation géographique de cette OAP est idéale.

D'après le diagnostic agricole, la parcelle est à vocation agricole. Son usage sert à la production de légumes et de fleurs. L'analyse du réseau écologique ne présente pas d'enjeu particulier.



Images du secteur prise depuis la D71 et la D371, Google Street View, Mai 2013

### 3.3 Desserte par les réseaux

Le réseau électrique est présent en limite Ouest de l'OAP sous forme de tronçon câble HTA.

Le réseau de distribution d'eau potable le plus proche se situe sur la rue du stade ou sur la route département 33.

La proximité avec le centre-bourg révèle la présence déjà effective du périmètre de défense incendie sur ce secteur.

### 3.4 Principes d'aménagement recherchés

L'objectif est de venir construire sur un espace libre situé proche des équipements publics. L'enjeu sera d'essayer de produire une typologie urbaine différente, avec dans le cœur de l'aménagement, des maisons mitoyennes et à sa périphérie, des maisons individuelles.

Pour cela, l'orientation d'aménagement devra :

- Créer une voie de desserte interne à sens unique en forme de boucle à partir de la rue du stade (type C)
- Imposer une séparation minimum de 10m entre la voie de desserte et les ateliers municipaux situés au Nord-Ouest de l'OAP
- Maintenir un maillage viaire pour une possibilité d'extension au Sud et à l'Est de l'OAP
- Construire un ou plusieurs espaces dédiés au stationnement, d'au minimum 200m<sup>2</sup>, accompagné d'espaces verts dans le cœur de l'aménagement
- Implanter un espace de loisirs et des places de stationnement à proximité de la salle des fêtes (emplacement réservé prévu)
- Créer des limites avec l'espace agricole (tampons paysagers sous forme de haies)
- Possibilité d'implanter des logements sociaux
- Le bâti sera implanté en privilégiant une orientation au Sud des pièces à vivre
- Proposer une densité minimale de 15 logements à l'hectare

### 3.5 Aspects règlementaires

Le règlement écrit devra sur ce secteur :

- obliger à la création de haies végétales en limite avec l'espace agricole
- veiller à ce que les murs et clôtures réalisés en limite avec l'espace public garantissent un aspect rural (hauteur et traitement du muret bâti, utilisation de grillages et barreaudages plutôt que de lamellaires, plantations d'essences locales... )

### 3.6 Conditions d'aménagement

L'OAP pourra être aménagée par une seule opération concernant l'ensemble de la zone (permis d'aménager)

### 3.7 Schéma d'aménagement



## 4 AMENAGER L'ENVIRONNEMENT PROCHE AU CIMETIERE

### 4.1 Superficie

**TOTAL : 0,7 ha**

### 4.2 Occupation du sol actuelle

Le secteur est situé à proximité du cimetière, ce site est actuellement à vocation agricole. L'analyse du registre parcellaire graphique de 2012 qui fait suite au diagnostic agricole révèle la présence de culture « autres céréales ». De grands sujets de végétaux de type Cyprès marque une réelle séparation entre le cimetière et sa future extension.



Vues depuis le chemin des Truffels, Google Street View, Mai 2013

### 4.3 Desserte par les réseaux

Le réseau d'eau potable et le réseau électrique sont déjà présents en limite de parcelle. L'électricité est présente sous forme de tronçon aérien HTA.

La défense incendie couvre une grande partie de l'OAP, sauf le Nord du secteur. Ce dernier ne rentre pas dans un périmètre de 200m d'un poteau incendie.

### 4.4 Principes d'aménagement recherchés

L'objectif est de combler l'urbanisation à l'intérieur du Chemin des Truffels, qui représente une limite franche et naturelle à l'urbanisation.

Pour cela, l'orientation d'aménagement devra :

- Prévoir un aménagement en 2 îlots : îlot A proche du cimetière et îlot B, sur le nord de l'OAP.
- Prévoir un aménagement piéton le long du chemin des Truffels (continuité piétonne)
- Regrouper les accès pour les sécuriser. Les lots devront, autant que possible, être desservis par la voie créée.
- Des parkings du midi devront être créés pour chaque habitation dont l'accès se fait depuis le chemin des Truffels (place de stationnement ou recul du portail de 5m par rapport à la voirie permettant le stationnement).
- Créer une voie de desserte interne avec une aire de retournement et /ou un maillage viaire entre les deux îlots (Voie de type D).
- Créer des limites (tampons paysagers sous forme de haies) avec les différents axes routiers et le cimetière.
- Tenir compte de la charte du pays Lauragais pour l'implantation des nouvelles constructions.

Îlot A :

- La typologie du bâti pourra être sous forme de maison de ville (maisons mitoyennes) ou de maisons individuelles.
- Proposer une densité minimale de 20 logements à l'hectare.

Îlot B :

- Proposer une densité minimale de 13 logements à l'hectare.

### 4.5 Aspects règlementaires

Le règlement écrit devra sur ce secteur :

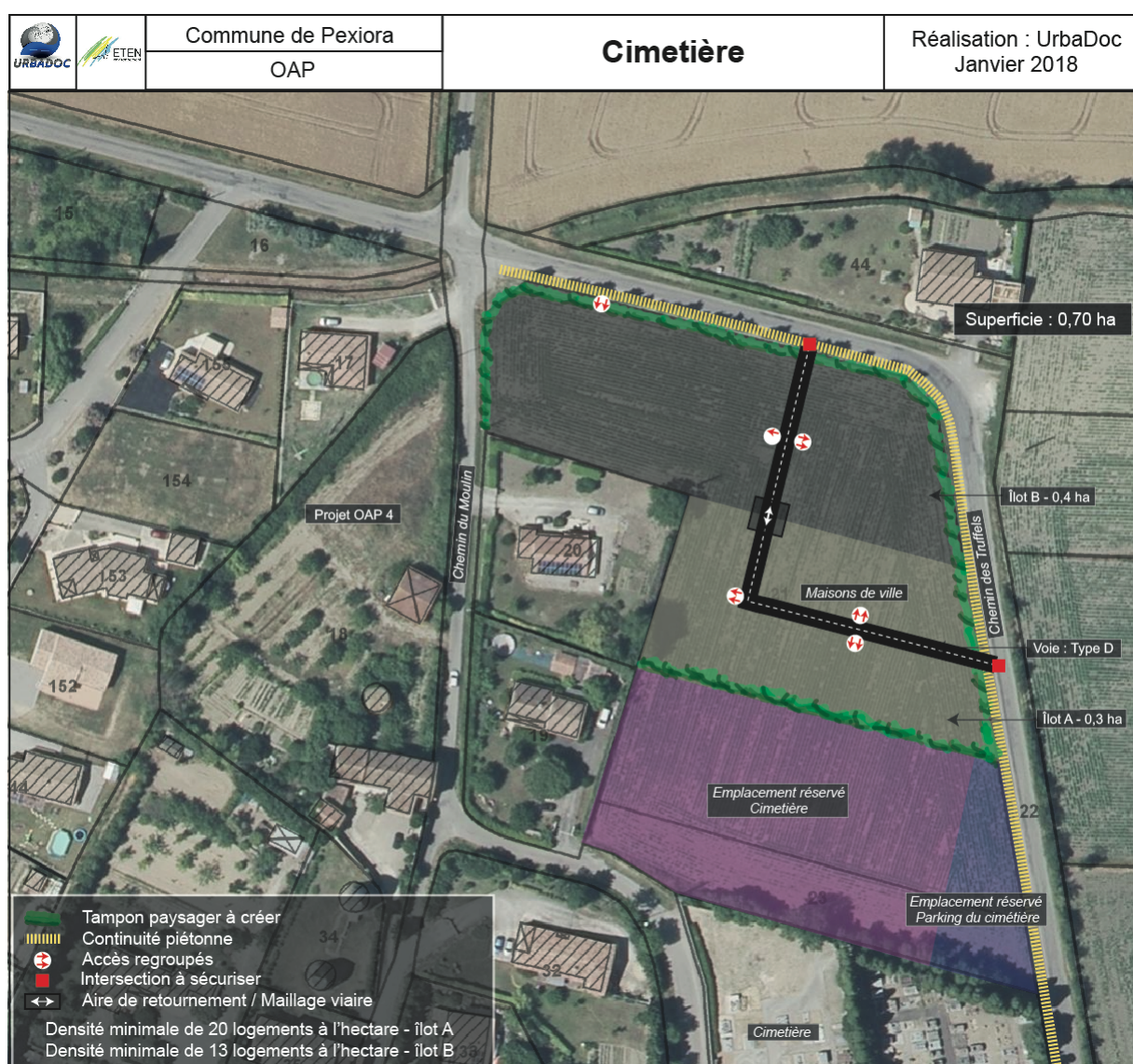
- Obliger à la création de haies végétales en limite des axes routiers
- Veiller à ce que les murs de clôture réalisés en limite avec l'espace public garantissent un aspect rural (hauteur et traitement du muret bâti, utilisation de grillages et barreaudages plutôt que de lamellaires, plantations d'essences locales... )

#### 4.6 Conditions d'aménagement

Îlot A : Cette zone devra être aménagée par une seule opération concernant l'ensemble de la zone (permis d'aménager), ou par dépôt d'une déclaration préalable suivie de permis individuels sous réserve de ne pas compromettre le sens général de la présente orientation d'aménagement.

Îlot B : Cette zone peut être aménagée par une seule opération concernant l'ensemble de la zone (permis d'aménager) ou par dépôt d'une déclaration préalable suivie de permis individuels sous réserve de ne pas compromettre le sens général de la présente orientation d'aménagement pour les lots situés aux Nord-Ouest de l'OAP, possédant un accès direct depuis le chemin des Truffels.

#### 4.7 Schéma d'aménagement



## 5 STRUCTURER LES ABORDS DU MOULIN

### 5.1 Superficie

**TOTAL : 0,4 ha**

### 5.2 Occupation du sol actuelle

Un secteur situé à proximité des moulins et de constructions récentes. La perception actuelle du site ne permet pas de valoriser un ensemble agricole, naturel ou bâti, les fonctions se mêlant sans réelle limite.



Vues depuis le chemin des moulins, Google Street View, Mai 2013

### 5.3 Desserte par les réseaux

Le réseau d'eau potable et le réseau électrique sont déjà présents en limite de parcelle. L'électricité est présente sous forme de tronçon aérien HTA. La défense incendie couvre l'ensemble de l'OAP.

### 5.4 Principes d'aménagement recherchés

L'objectif est de venir structurer les abords du moulin.

Pour cela, l'orientation d'aménagement devra :

Secteur Ouest :

- Créer une voie de desserte interne de type D aboutissant à une aire de retournement. Elle permettra de desservir les nouvelles constructions.
- Valoriser et protéger le patrimoine remarquable (moulin).
- Démolir ou réhabiliter le bâtiment situé au nord du moulin.
- Tenir compte de la charte du pays Lauragais pour l'implantation des nouvelles constructions
- Créer des limites (tampons paysagers sous forme de haies) avec l'espace routier (Chemin du Moulin).
- Proposer une densité minimale de 15 logements à l'hectare

### 5.5 Aspects règlementaires

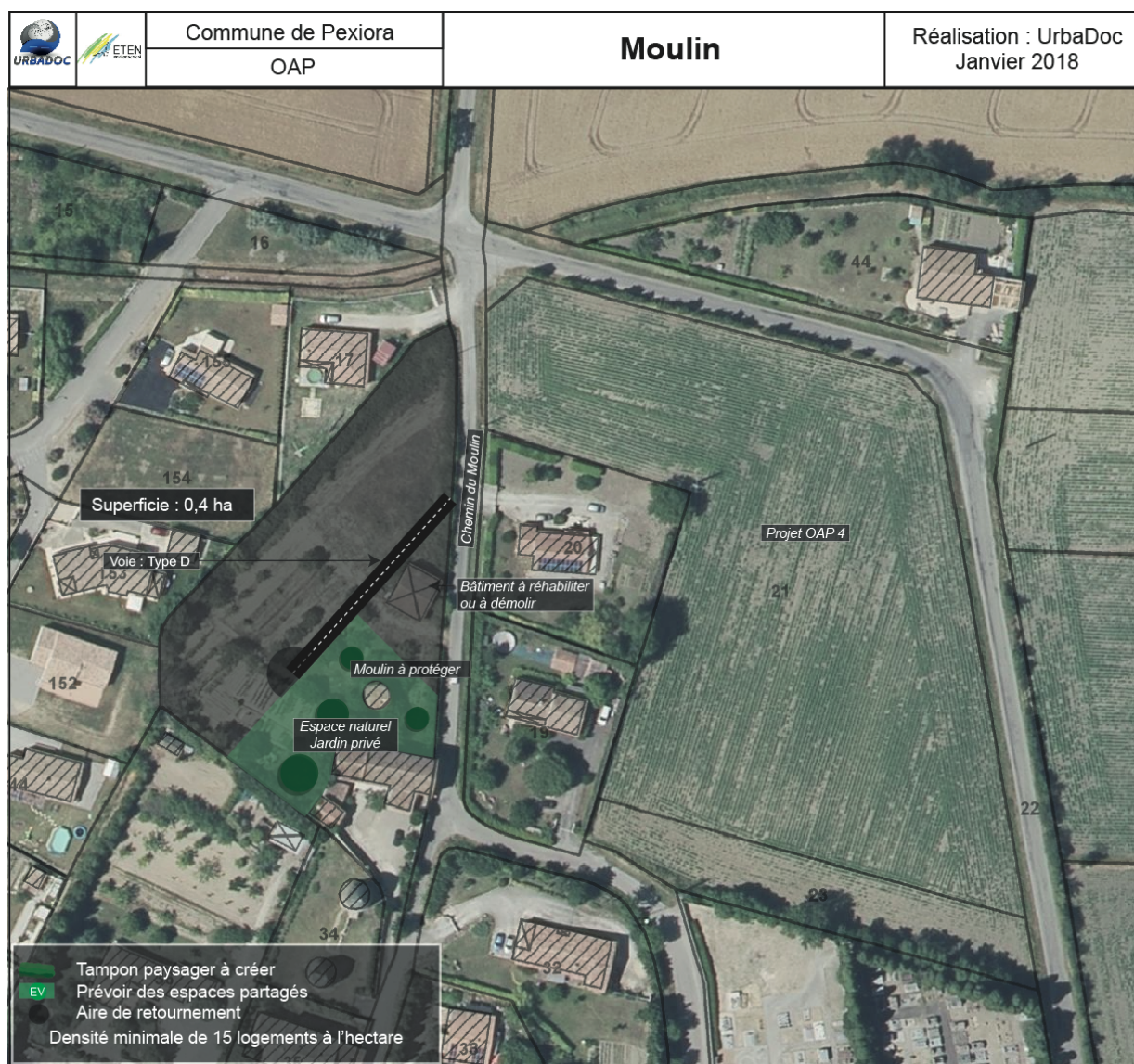
Le règlement écrit devra sur ce secteur :

- Veiller à la préservation et la protection du petit patrimoine (Moulins)
- Obliger à la création de haies végétales en limite des axes routiers
- Veiller à ce que les murs de clôtures réalisés en limite avec l'espace public garantissent un aspect rural (hauteur et traitement du muret bâti, utilisation de grillages et barreaudages plutôt que de lamellaires, plantations d'essences locales... )

### 5.6 Conditions d'aménagement

Cette zone pourra être aménagée par une seule opération concernant l'ensemble de la zone (permis d'aménager) ou par dépôt d'une déclaration préalable suivie de permis individuels pour les lots bordés par le chemin du Moulin, sous réserve de ne pas compromettre le sens général de la présente orientation d'aménagement.

## 5.7 Schéma d'aménagement



## 6 RESTRUCTURATION DE L'ENTREE OUEST DU CENTRE-VILLE

### 6.1 Superficie

**TOTAL : 0,30 ha**

### 6.2 Occupation du sol actuelle

Les parcelles sont actuellement à usage agricole ou de loisirs (potagers). L'analyse environnementale réalisée par Eten Environnement ne relève pas d'enjeu fort.

La perception actuelle ne permet pas de valoriser un ensemble agricole, naturel ou bâti, les fonctions se mêlant sans réelle limite.



Vues depuis la D33 et depuis le Chemin de la Trivalle, Google Street View, Mai 2013

### 6.3 Desserte par les réseaux

L'ensemble de l'OAP est bien desservi par les réseaux (eau, électricité, borne incendie) puisqu'elle fait partie de l'espace urbanisé.

### 6.4 Principes d'aménagement recherchés

L'objectif est de restructurer l'entrée du centre-ville.

Pour cela, l'orientation d'aménagement devra :

- Séparer l'OAP en deux îlots correspondant aux différents propriétaires fonciers (îlot A et îlot B)
- Structurer l'entrée de centre-ville à partir de l'axe routier en favorisant la création d'un front bâti (Îlot A)
- Proposer une bande d'implantation de 0 à 15 mètres
- Proposer des constructions de maisons de ville (maisons mitoyennes), ou du petit collectif comme typologie de bâti
- Tenir compte de la charte du pays Lauragais pour l'implantation des nouvelles constructions
- Créer des voies de desserte interne en appui du chemin de la Trivalle (type D) qui aboutiront à des aires de retournement. Ces voies desserviront l'ensemble des habitations. Au minimum 1,5 place de stationnement par logement devra être proposée, le long de la voirie créée ou via un espace dédié.
- Aménager un espace vert partagé commun aux deux lots (poumon vert, tampon entre les deux projets) d'au moins 10% de la surface totale de l'OAP.
- Prévoir un cheminement piéton traversant reliant la D33 au chemin de la Trivalle en passant par l'espace partagé
- Créer des limites avec les habitations voisines (tampons paysagers sous forme de haies)
- Proposer une densité minimale de 27 logements à l'hectare

### 6.5 Aspects règlementaires

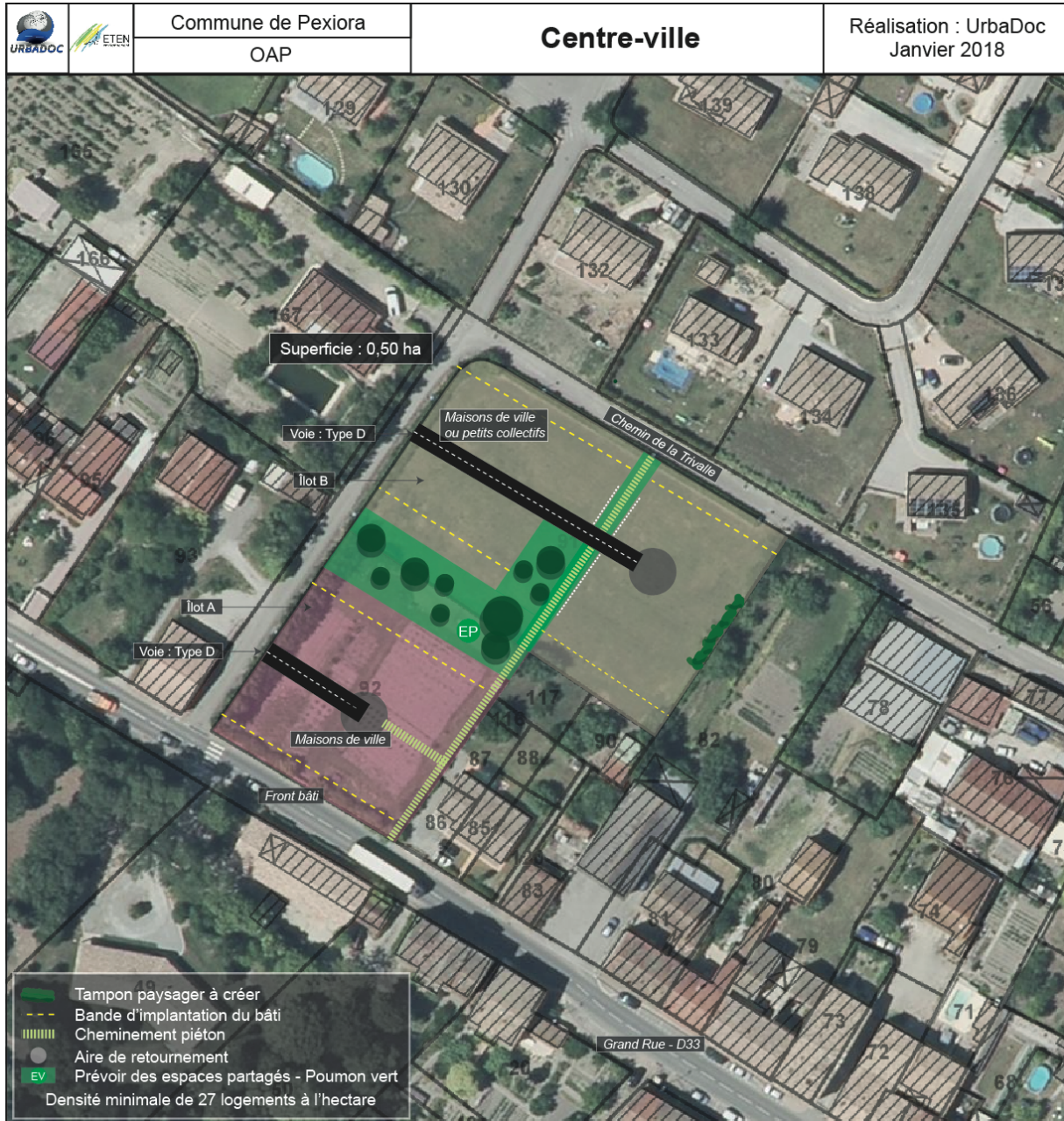
Le règlement écrit devra sur ce secteur :

- Obliger à créer un front bâti visible depuis l'espace public
- Respect de la bande d'implantation du bâti
- Veiller à ce que les murs de clôtures réalisés en limite avec l'espace public garantissent un aspect rural (hauteur et traitement du muret bâti, utilisation de grillages et barreaudages plutôt que de lamellaires, plantations d'essences locales...)

## 6.6 Conditions d'aménagement

Ces îlots pourront être aménagés par une seule opération concernant l'ensemble de la zone (permis d'aménager), par deux opérations de manière séparée (avec un permis d'aménager sur chaque îlot), ou par dépôt d'une déclaration préalable suivie de permis individuels pour les habitations donnant directement sur le chemin de la Trivalle ou sur la RD33, sous réserve de ne pas compromettre le sens général de la présente orientation d'aménagement.

## 6.7 Schéma d'aménagement



## 7 FAVORISER L'INTEGRATION DE L'HABITAT AUTOUR DE L'ECOLE

### 7.1 Superficie

**TOTAL : 2,13 ha**

### 7.2 Occupation du sol actuelle

La parcelle est actuellement inscrite au registre parcellaire graphique de 2012.

L'analyse environnementale réalisée par Eten Environnement révèle que la parcelle est à vocation de culture.

L'état des lieux note la présence d'arbres remarquables en limite de parcelle notamment au contact de la trame urbaine existante. Il est à souligner la présence de la voie ferrée au sud de l'OAP, qui nécessitera la création d'un espace partagé pour réduire les nuisances (sonores, ...)



Vue depuis la route située à l'Ouest du terrain, Google Street View, Mai 2013

### 7.3 Desserte par les réseaux

Le réseau d'eau potable est présent en limite Ouest de la parcelle. Idem pour le réseau électrique qui est présent sous forme de tronçon câble BT.

L'étude de la défense incendie relève que le tampon de 200m ne desservant par l'ensemble de la parcelle.

### 7.4 Principes d'aménagement recherchés

L'objectif est de profiter de la proximité de l'école pour favoriser l'implantation d'un nouveau quartier.

Pour cela, l'orientation d'aménagement devra :

- Créer une voie au sud de l'opération, le long de la voie ferrée pour désenclaver l'école sur le chemin existant (Type A). Un emplacement sera réservé pour l'élargissement du chemin.
- Prévoir un espace suffisant pour faciliter les sorties de la nouvelle voie située au Sud de l'OAP (carrefour à aménager)
- Créer une deuxième voie de desserte en appuie de la route existante située à l'Ouest qui desservira les futures constructions et qui reliera la nouvelle voie située au sud (Type D).
- Prévoir un aménagement paysager le long de la voie de circulation interne au lotissement.
- Regrouper les accès pour les sécuriser
- Proposer des constructions de maisons de ville (maisons mitoyennes), ou du petit collectif comme typologie de bâti qui permettra d'accueillir a minima 15% de logements sociaux
- Maintien d'un accès piéton à l'Est qui permettra de rejoindre l'école et le centre-ville (emplacement réservé).
- Conserver les éléments paysagers remarquables existants
- Tenir compte de la charte du pays Lauragais pour l'implantation des nouvelles constructions
- Proposer une densité minimale de 9 logements à l'hectare

## 7.5 Aspects règlementaires

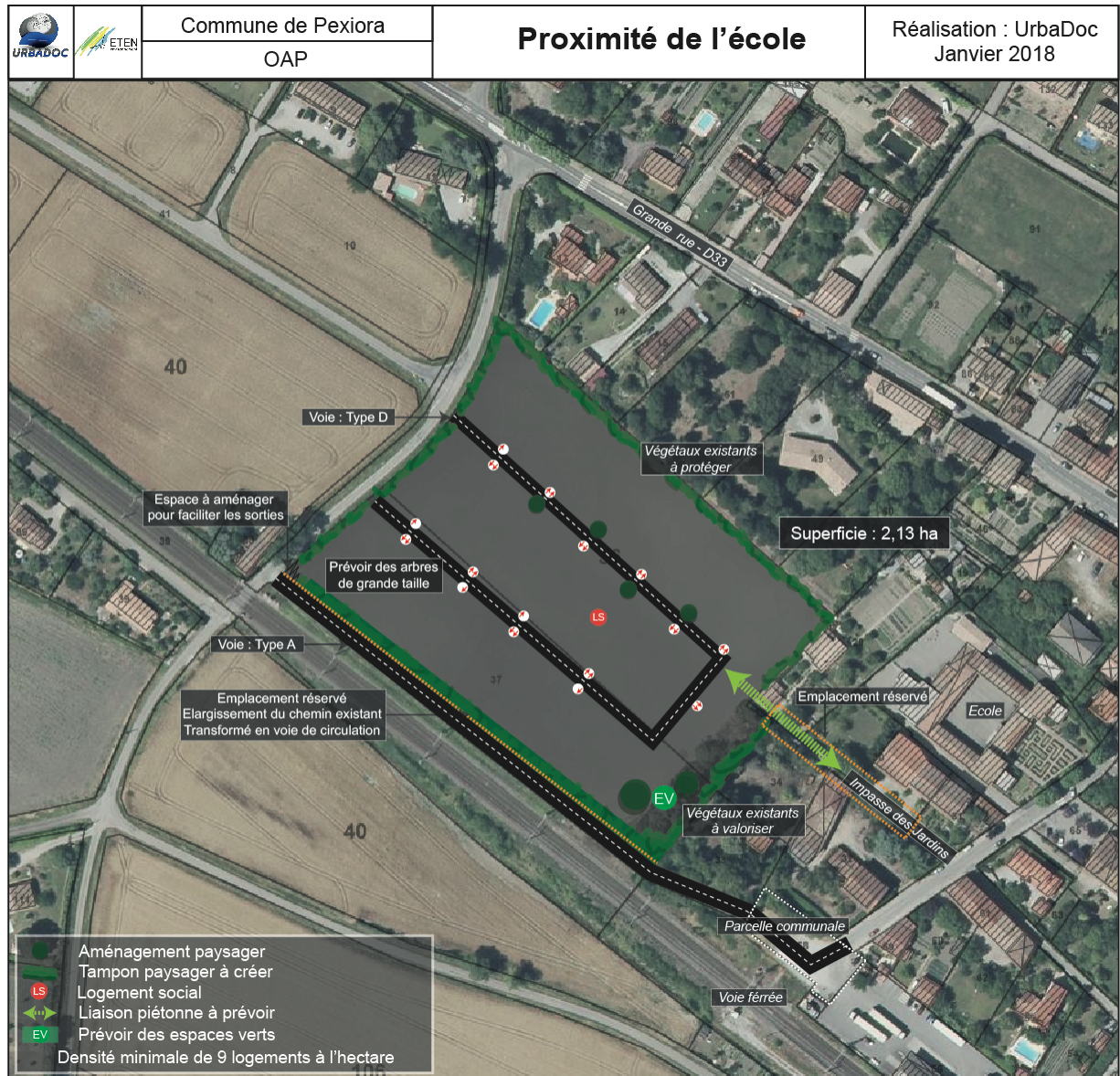
Le règlement écrit devra sur ce secteur :

- Veiller à ce que les murs de clôtures réalisés en limite avec l'espace public garantissent un aspect rural (hauteur et traitement du muret bâti, utilisation de grillages et barreaudages plutôt que de lamellaires, plantations d'essences locales...)

## 7.6 Conditions d'aménagement

Cette parcelle pourra être aménagée par une seule opération concernant l'ensemble de la zone (permis d'aménager).

## 7.7 Schéma d'aménagement



## 8 FINALISER L'URBANISATION DE L'IMPASSE DES CEDRES

### 8.1 Superficie

**TOTAL : 0,85 ha**

### 8.2 Occupation du sol actuelle

Les parcelles sont actuellement inscrites au registre parcellaire graphique de 2012. Elles servent à la culture de Tournesol.

L'analyse environnementale réalisée par Eten Environnement ne relève pas d'enjeu fort sur ce secteur.

La présence proche d'habitations, de zones d'activités donne une perception actuelle qui ne permet pas de valoriser un ensemble agricole ou naturel. Les fonctions se mêlant sans réelle limite.



Vues prises depuis les extrémités de l'impasse des Cèdres, Google Street View, Mai 2013

### 8.3 Desserte par les réseaux

Le réseau électrique et le réseau d'eau potable sont déjà présents en limite de parcelle. Le réseau électrique qui est présent sous forme de tronçon câble BT.

Le site entre dans le périmètre de 200m autour d'un poteau incendie.

### 8.4 Principes d'aménagement recherchés

L'objectif sera de venir finir l'urbanisation de l'impasse des Cèdres.

Pour cela, l'orientation d'aménagement devra :

- Proposer l'implantation de maisons de ville ou de maisons individuelles
- Tenir compte de la charte du pays Lauragais pour l'implantation des nouvelles constructions
- Créer des limites avec la grande rue – D33 et également la zone d'activité (tampons paysagers sous forme de haies)
- Regrouper les accès pour les sécuriser
- Proposer une densité minimale de 10 logements à l'hectare

### 8.5 Aspects règlementaires

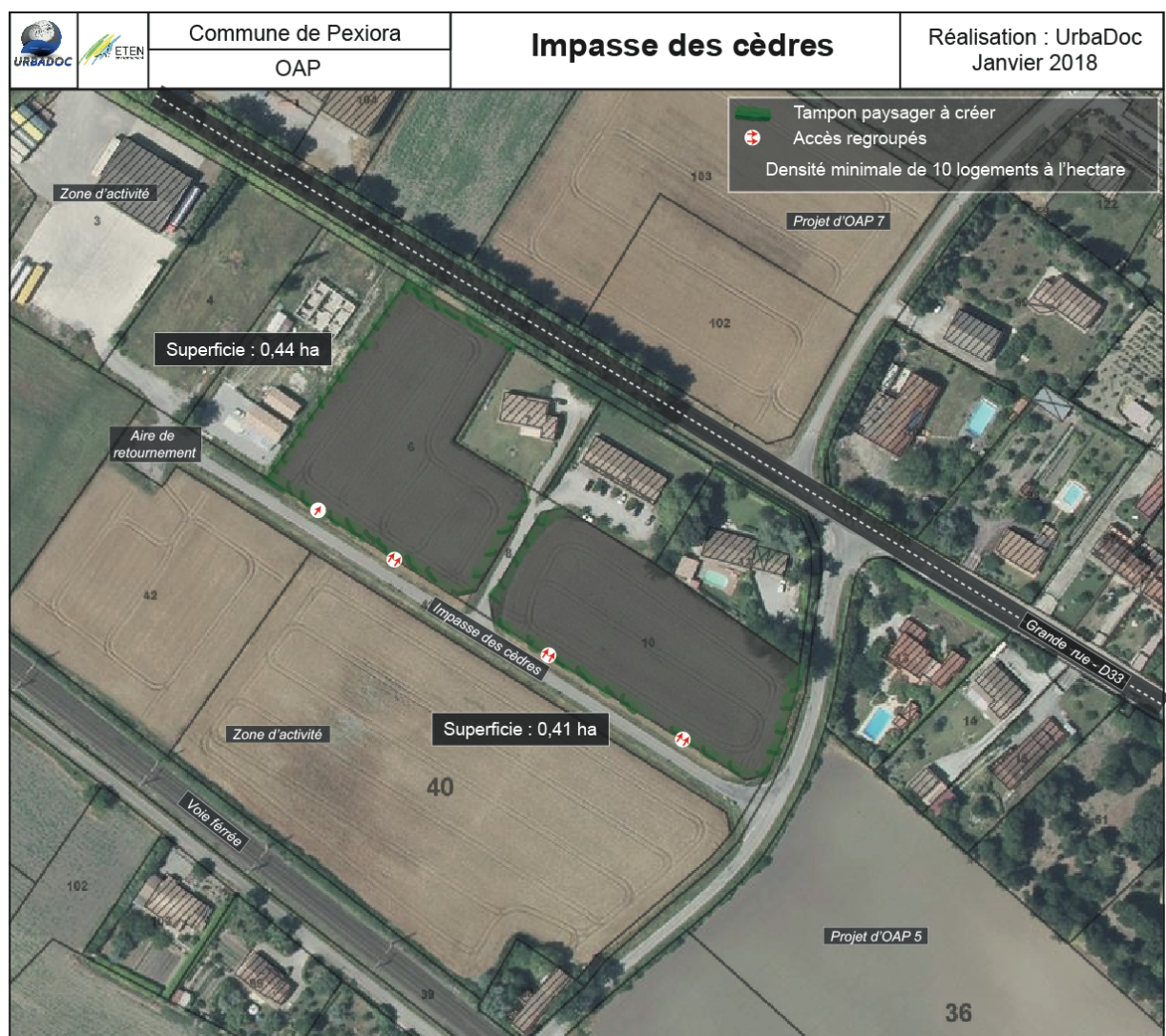
Le règlement écrit devra sur ce secteur :

- Obliger à la création de haies végétales en limite avec l'espace public
- Veiller à ce que les murs de clôtures réalisés en limite avec l'espace public garantissent un aspect rural (hauteur et traitement du muret bâti, utilisation de grillages et barreaudages plutôt que de lamellaires, plantations d'essences locales... )

### 8.6 Conditions d'aménagement

Ces zones pourront être aménagées par une seule opération concernant l'ensemble de la zone (permis d'aménager) ou par dépôt d'une déclaration préalable suivie de permis individuels sous réserve de ne pas compromettre le sens général de la présente orientation d'aménagement

## 8.7 Schéma d'aménagement



## 9 STRUCTURER LA TRAME URBAINE – L'OBUT SUD

### 9.1 Superficie

**TOTAL : 1,35 ha**

### 9.2 Occupation du sol actuelle

Les parcelles sont actuellement inscrites au registre parcellaire graphique de 2012. Elles sont classées comme étant des parcelles à vocation de « autres cultures ».

L'analyse environnementale réalisée par Eten Environnement ne présente pas d'enjeu fort sur ce secteur.

La perception actuelle ne permet pas de valoriser un ensemble agricole à cause de la proximité immédiate d'habitations existantes.



Vues prises depuis le Chemin du Treboul, Google Street View, Mai 2013

### 9.3 Desserte par les réseaux

Le réseau électrique et le réseau d'eau potable sont déjà présents en limite de parcelle.

Le site entre dans la zone tampon de 200m autour d'une borne incendie.

### 9.4 Principes d'aménagement recherchés

L'objectif est de structurer la trame urbaine, afin d'arriver à créer une continuité urbaine.

Pour cela, l'orientation d'aménagement devra :

- Créer une voie de desserte interne en appui du chemin de Treboul
- Implanter un espace partagé au centre de l'OAP (poumon vert)
- Créer des limites avec l'espace agricole (tampons paysagers sous forme de haies)
- Tenir compte de la présence du ruisseau le long duquel un emplacement réservé sera réservé pour l'entretien du ruisseau
- Regrouper les accès pour les sécuriser
- Garder la possibilité d'extension du réseau viaire vers l'OAP 10 ainsi que vers la zone d'activité
- Proposer une typologie urbaine différente (maisons individuelles et maisons de ville)
- Tenir compte de la charte du pays Lauragais pour l'implantation des nouvelles constructions
- Proposer une densité minimale de 17 logements à l'hectare

### 9.5 Aspects règlementaires

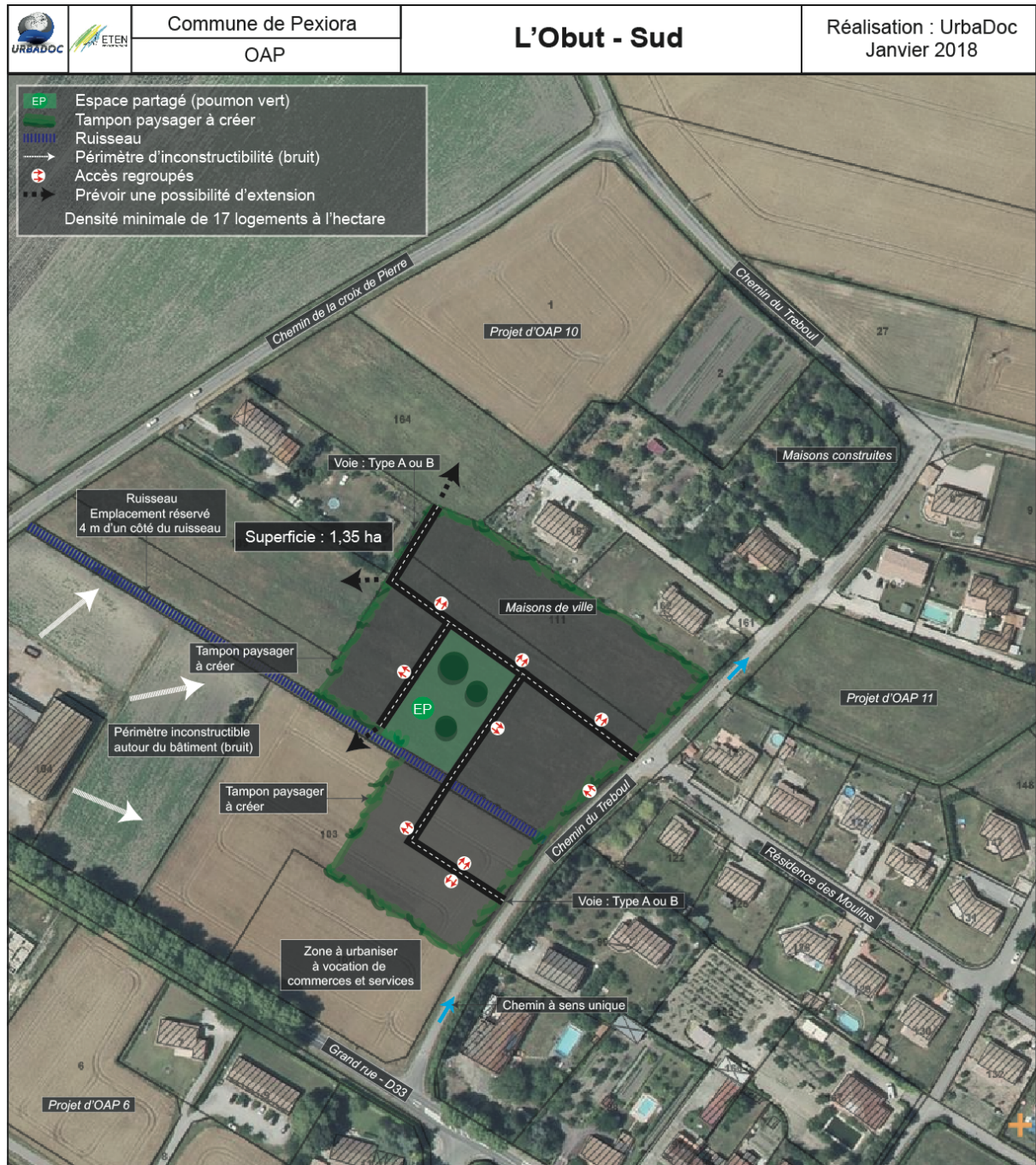
Le règlement écrit devra sur ce secteur :

- Obliger à la création de haies végétales en limite avec l'espace agricole
- Veiller à ce que les murs de clôtures réalisés en limite avec l'espace public garantissent un aspect rural (hauteur et traitement du muret bâti, utilisation de grillages et barreaudages plutôt que de lamellaires, plantations d'essences locales... )

### 9.6 Conditions d'aménagement

Ce secteur pourra être aménagé par une seule opération concernant l'ensemble de la zone (permis d'aménager) ou par dépôt d'une déclaration préalable suivie de permis individuels, notamment pour les lots bordés par le chemin de Tréboul, sous réserve de ne pas compromettre le sens général de la présente orientation d'aménagement.

## 9.7 Schéma d'aménagement



## 10 FINIR L'URBANISATION DE L'OBUT NORD

### 10.1 Superficie

**TOTAL : 1,20 ha**

### 10.2 Occupation du sol actuelle

Les parcelles sont actuellement inscrites au registre parcellaire graphique de 2012. Elles sont classées comme étant des parcelles à vocation de « autres cultures ».

L'analyse environnementale réalisée par Eten Environnement ne présente pas d'enjeu fort sur ce secteur.



Vues prises depuis le Chemin de la Croix de Pierre, Google Street View, Mai 2013

### 10.3 Desserte par les réseaux

Le réseau électrique est présent en limite de parcelle.

A l'inverse du réseau d'eau potable et du réseau d'assainissement qui sont situés au plus proche sur le Chemin du Tréboul.

Le site n'entre pas dans une zone tampon de 200m autour d'une borne incendie.

### 10.4 Principes d'aménagement recherchés

L'objectif est de venir combler l'urbanisation à l'intérieur des limites naturelles de l'urbanisation (chemin de la croix de pierre et du chemin de Tréboul)

Pour cela, l'orientation d'aménagement devra :

- Créer une voie de desserte interne en appui du chemin de la Croix de Pierre et du Chemin du Tréboul
- Sécuriser les intersections avec les voies de communications existantes
- Prévoir un maillage viaire avec le projet d'OAP n° 9
- Proposer une typologie urbaine différente (maisons individuelles et maisons de ville)
- Tenir compte de la charte du pays Lauragais pour l'implantation des nouvelles constructions
- Créer des limites avec l'espace agricole (tampons paysagers sous forme de haies)
- Regrouper les accès pour les sécuriser
- Proposer une densité minimale de 16 logements à l'hectare

### 10.5 Aspects réglementaires

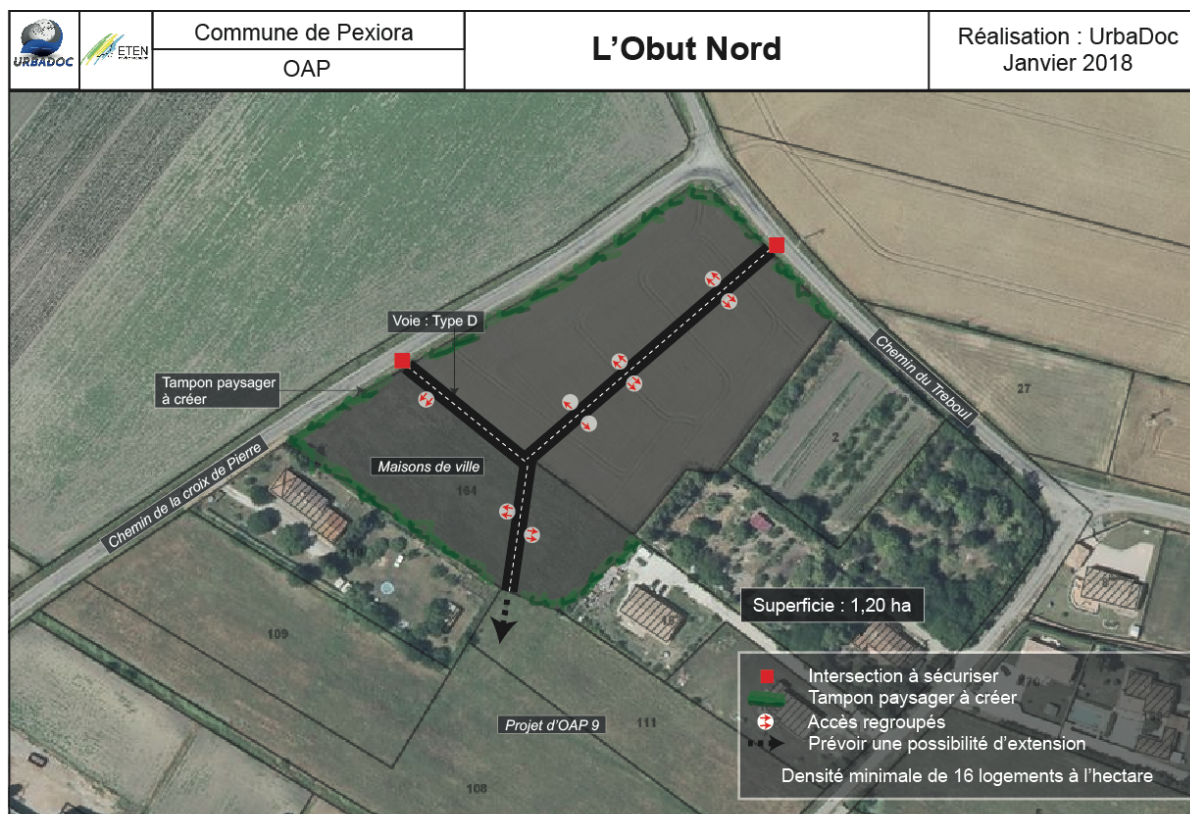
Le règlement écrit devra sur ce secteur :

- Obliger à la création de haies végétales en limite avec l'espace agricole
- Veiller à ce que les murs de clôtures réalisés en limite avec l'espace public garantissent un aspect rural (hauteur et traitement du muret bâti, utilisation de grillages et barreaudages plutôt que de lamellaires, plantations d'essences locales... )

### 10.6 Conditions d'aménagement

Ce secteur pourra être aménagé par une seule opération concernant l'ensemble de la zone (permis d'aménager).

## 10.7 Schéma d'aménagement



## 11 FINALISER L'URBANISATION DANS LE LOTISSEMENT – AUX MOULINS BAS

### 11.1 Superficie

**TOTAL : 0,42 ha**

### 11.2 Occupation du sol actuelle

La parcelle n'est pas inscrite au registre parcellaire graphique de 2012. Elle est située dans la trame urbaine existante.

L'analyse environnementale réalisée par Eten Environnement ne relève pas d'enjeu fort.

La perception actuelle ne permet pas de valoriser un ensemble agricole, naturel ou bâti, les fonctions se mêlant sans réelle limite.



Vue prise depuis le Chemin du Treboul, Google Street View, Mai 2013

### 11.3 Desserte par les réseaux

Le réseau électrique et le réseau d'eau potable sont déjà présents en limite de parcelle.

Le site entre dans la zone tampon de 200m autour d'une borne incendie. Cependant celle-ci a un débit insuffisant.

### 11.4 Principes d'aménagement recherchés

L'objectif est de finir l'urbanisation du lotissement.

Pour cela, l'orientation d'aménagement devra :

- Créer une voie de desserte interne qui sera complétée d'une aire de retournement. (type A ou B)
- Créer des limites avec l'espace urbain existant (tampons paysagers sous forme de haies)
- Tenir compte de la présence du ruisseau le long duquel un emplacement réservé est créé pour l'entretien du ruisseau
- Tenir compte de la charte du pays Lauragais pour l'implantation des nouvelles constructions
- Regrouper les accès pour les sécuriser
- Proposer une densité minimale de 17 logements à l'hectare

### 11.5 Aspects règlementaires

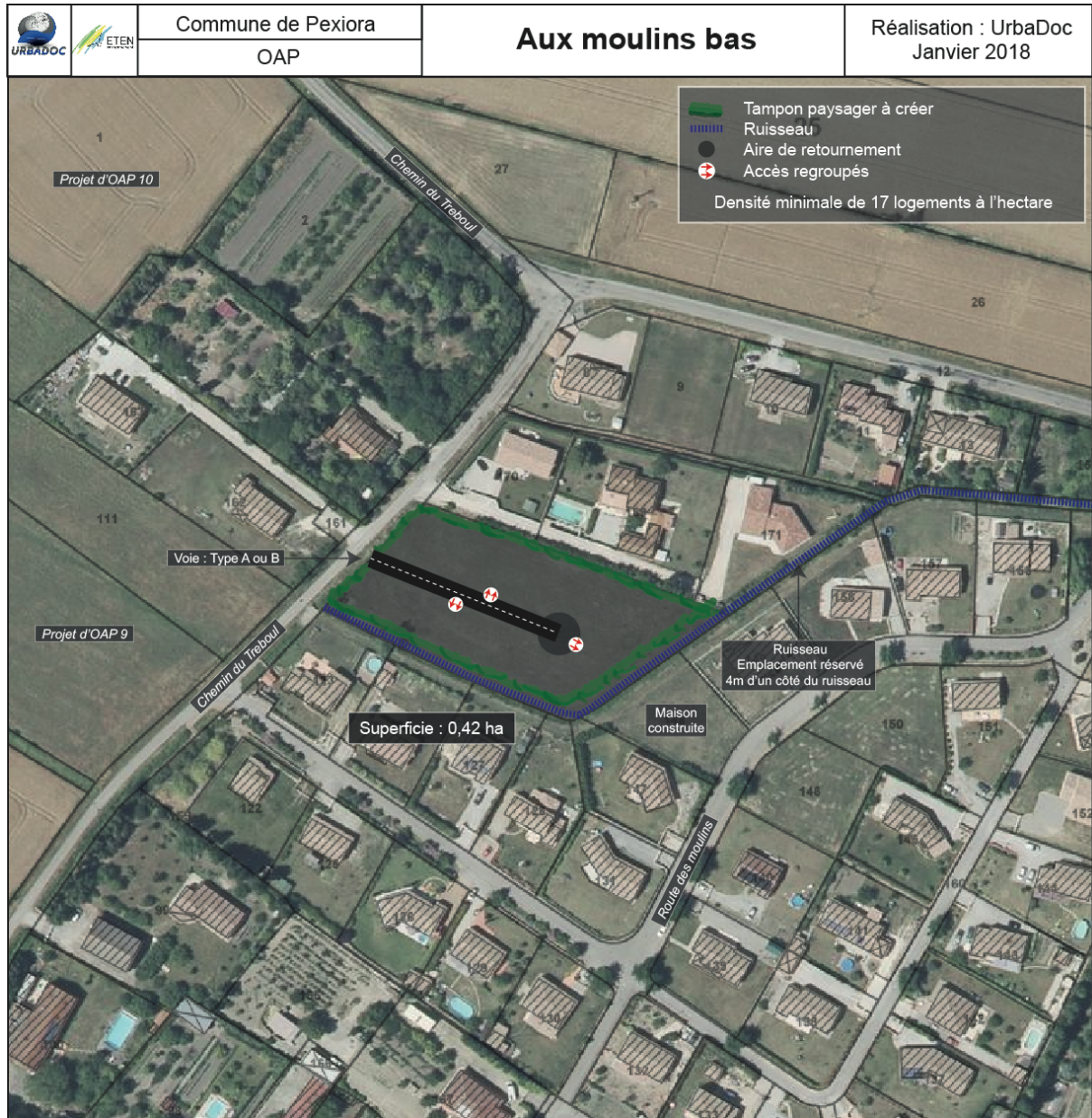
Le règlement écrit devra sur ce secteur :

- Obliger à la création de haies végétales en limite avec l'espace urbain
- Veiller à ce que les murs de clôtures réalisés en limite avec l'espace public garantissent un aspect rural (hauteur et traitement du muret bâti, utilisation de grillages et barreaudages plutôt que de lamellaires, plantations d'essences locales... )

### 11.6 Conditions d'aménagement

Ces zones pourront être aménagées par une seule opération concernant l'ensemble de la zone (permis d'aménager) ou par dépôt d'une déclaration préalable suivie de permis individuels sous réserve de ne pas compromettre le sens général de la présente orientation d'aménagement.

## 11.7 Schéma d'aménagement



## 12 VALORISER L'ENTREE OUEST DU VILLAGE ET RENFORCER / DEVELOPPER LE VOLET ECONOMIQUE – LA FILLOLE

### 12.1 Superficie

**TOTAL : 3,51 ha**

### 12.2 Occupation du sol actuelle

Les parcelles sont inscrites au registre parcellaire graphique de 2012.

La zone AUx est valorisée par des cultures d'autres céréales, autres gels et fourrage. La zone AUcs est, quant à elle, valorisée par d'autres céréales.

Elles se situent aux abords directs de la trame urbaine existante.

L'analyse environnementale réalisée par Eten Environnement ne relève pas d'enjeu environnemental.

La perception actuelle ne permet pas de valoriser un ensemble agricole, naturel ou bâti, les fonctions se mêlant sans réelle limite.



Vues prises depuis le chemin desservant l'impasse des Cèdres et depuis la RD 33, Google Street View, 2016

### 12.3 Desserte par les réseaux

Le réseau électrique et le réseau d'eau potable sont déjà présents en limite de parcelle.

Les sites sont couverts par une zone tampon de 200m autour d'une borne incendie.

### 12.4 Principes d'aménagement recherchés

L'objectif est de créer un lien entre la zone d'activités existante, marquant l'entrée Ouest de l'agglomération, et le village. Ces zones, AUcs (à vocation de commerces et de services) et AUx (à vocation d'activités) sont prévus pour renforcer le poids économique de la commune.

Pour cela, l'orientation d'aménagement devra :

- Créer des limites avec l'espace urbain existant (tampons paysagers sous forme de haies)
- Tenir compte de la charte du pays Lauragais pour l'implantation des nouvelles constructions
- Regrouper les accès pour les sécuriser

### 12.5 Aspects réglementaires

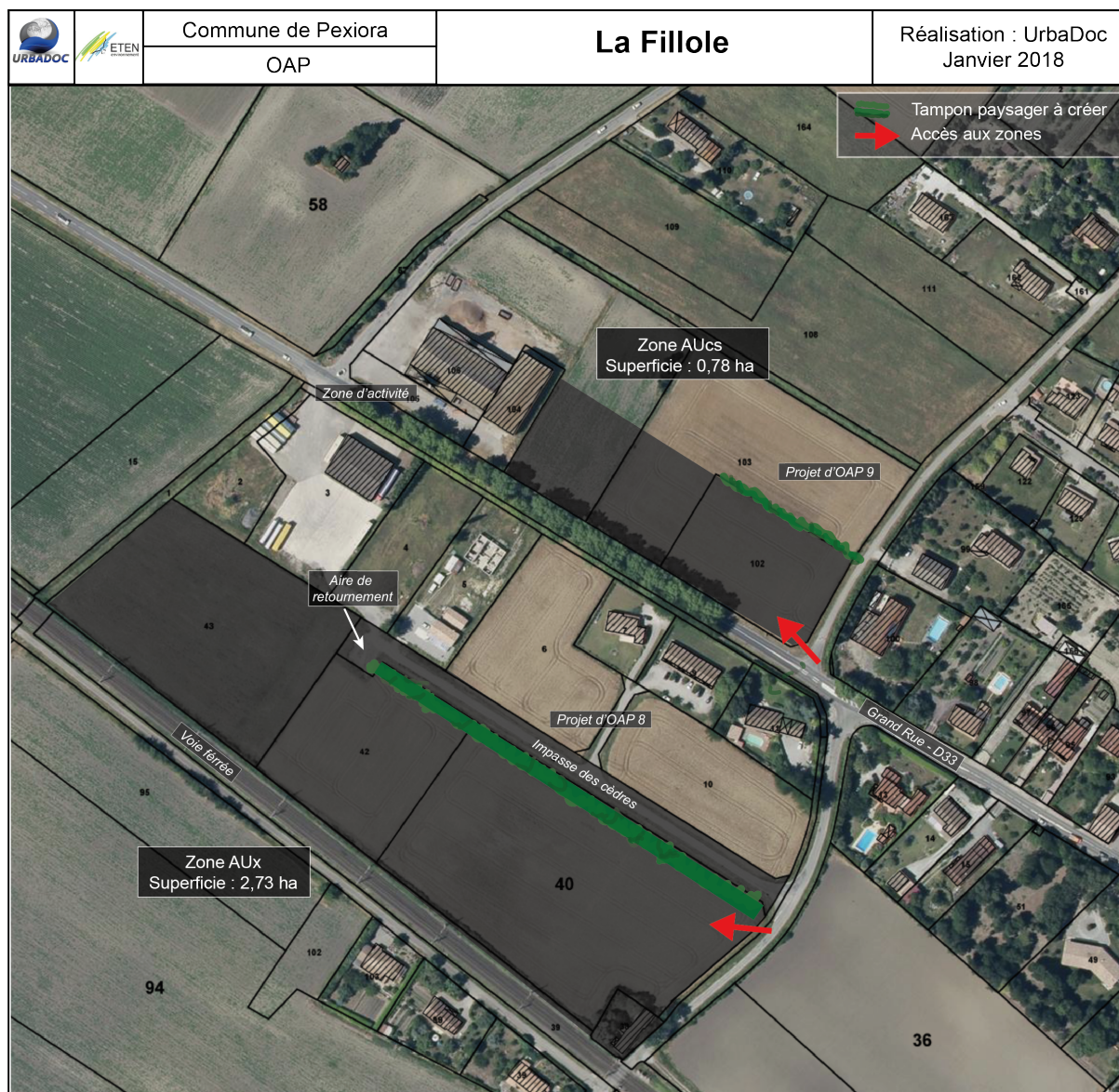
Le règlement écrit devra sur ce secteur :

- Obliger à la création de haies végétales en limite avec l'espace urbain

### 12.6 Conditions d'aménagement

Ces zones pourront être aménagées par une seule opération concernant l'ensemble de la zone (permis d'aménager) ou par dépôt d'une déclaration préalable suivie de permis individuels sous réserve de ne pas compromettre le sens général de la présente orientation d'aménagement.

## 12.7 Schéma d'aménagement

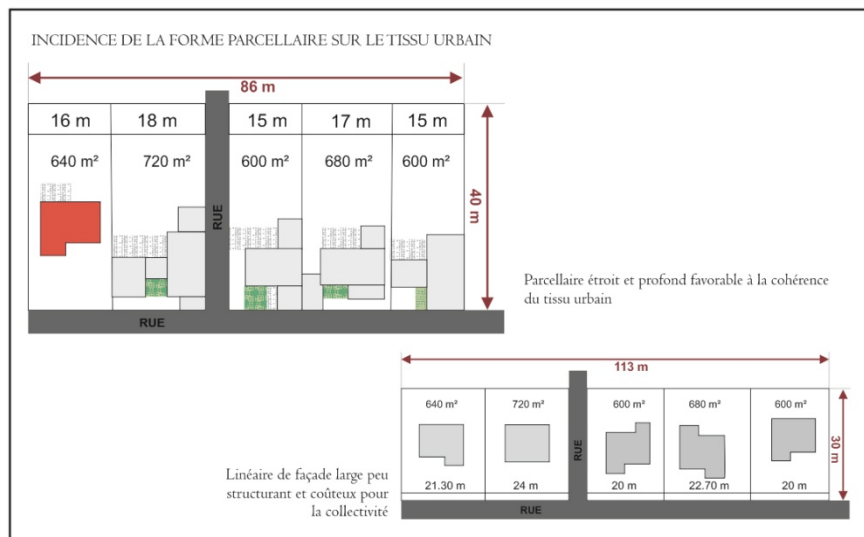


## GRANDS PRINCIPES VALABLES POUR L'ENSEMBLE DES ZONES A URBANISER

### La forme urbaine

#### - Découpage parcellaire

En fonction de la configuration des lieux et des modalités d'accessibilité, l'aménagement s'effectuera de manière privilégiée selon un parcellaire en long, dans une optique de gestion économe de l'espace.



### La défense contre le risque incendie

Dans toutes les zones nouvellement ouvertes à la construction, la défense contre l'incendie devra être assurée :

Soit par un réseau de distribution remplissant les conditions suivantes :

- réservoir permettant de disposer d'une réserve d'eau suffisante ;
- canalisations pouvant fournir un débit minimal de 17 litres par seconde ;
- prises d'incendies réparties, en fonction des risques à défendre, à une distance de 200 mètres les unes des autres.

Soit par des réserves naturelles d'accès facile, comportant des points d'aspiration aménagés.

Les installations telles que fontaines, lavoirs, puits ou piscines peuvent aussi être complétées par des dispositifs spéciaux.

A défaut de ressources suffisantes, il est indispensable de prévoir la construction de bassins ou de citernes d'une capacité compatible avec les besoins de service incendie.

Les accès à venir devront par ailleurs être d'un gabarit permettant aux véhicules de défense incendie de circuler et de se retourner.

### Les réseaux

Les secteurs pourront être desservis par les réseaux d'eau potable et d'électricité situés à proximité. Les réseaux électriques devront tout de même être enterrés et terminés.

La pose de fourreaux pour le déploiement des télécommunications numériques sera effectuée lors de l'aménagement de la zone.

## ▪ L'éclairage public

En appui des voies structurantes à créer, la mise en place d'un éclairage public avec l'installation de candélabres est vivement recommandée.

## ▪ L'aspect environnemental

### Prescriptions :

La réglementation thermique 2012 impose des constructions à basse consommation (BBC) pour les constructions neuves.

### Recommandations :

L'économie des ressources (énergie et eau potable), l'utilisation des énergies renouvelables, le choix de matériaux non polluants et de production locale, sont fortement recommandés.

- Tenir compte de l'orientation pour la disposition des bâtiments, afin de profiter d'un meilleur ensoleillement (construction bioclimatique).
  - Utiliser des revêtements perméables permettant l'infiltration des eaux de pluie, si la nature du sol le permet
  - S'équiper en cuve de récupération des eaux de pluie
  - Utiliser de préférence des matériaux de construction recyclables, non polluants comme par exemple : la biobrique ou toute technique de construction respectueuse de l'environnement (ossature/structure bois), l'isolation en chanvre ou cellulose de papier (principalement en vrac, en panneaux ou en laine), ...
  - Privilégier les systèmes de productions d'énergies renouvelables : panneaux et tuiles photovoltaïques, chauffage au bois, ...
- Ces systèmes devront être au maximum intégrés aux volumes des constructions

## ▪ Confort thermique des constructions

### Recommandations :

Une végétalisation des pieds de façade (bande de pleine terre plantée) sera réalisée. Il s'agit d'éviter l'accumulation de chaleur des sols minéraux, et la réverbération solaire.

Les façades exposées au soleil bénéficieront de protections solaires (casquettes, débord de toiture, brise soleil, pergolas etc.) pour renforcer le confort d'été.

L'implantation des constructions devra favoriser l'emploi des énergies renouvelables (solaire notamment), la mise en œuvre d'un habitat passif, ainsi qu'un éclairage naturel optimal.

## ▪ Gestion des eaux pluviales

L'opération devra être neutre au regard du ruissellement pluvial par rapport à la situation avant aménagement. Aussi une compensation de l'imperméabilisation liée à l'urbanisation nouvelle, devra être mise en œuvre par :

- Une gestion des eaux pluviales à l'échelle du site par l'aménagement de fossés, de bassins de rétention paysagers et de puits d'infiltration. Les surfaces des espaces des cheminements, des trottoirs, des stationnements ainsi que les voies secondaires pourront être revêtues de matériaux drainants ;
- L'aménagement des espaces collectifs (espaces verts, stationnements, voiries etc.) de façon à stocker temporairement les eaux. A cette fin les principes recommandés ci-après pourront être mis en œuvre.

### Recommandations :

Les typologies d'ouvrages de rétention des eaux pluviales recommandées sont : les noues dans les espaces verts, les fossés, les décaissements légers des stationnements, les profils en « V » des voies etc. La végétalisation des toitures pourra être mise en œuvre.

#### Exemple à l'échelle du quartier

##### ▪ Noues et fossés

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

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

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

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

**Coût d'entretien** Environ 3 € HT / ml

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

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



##### ▪ Accompagnement végétalisé et traitement des surfaces libres

Les structures paysagères du site seront maintenues ; les haies et alignements végétaux identifiés au schéma d'orientation devront être préservées et intégrées aux opérations d'aménagement.

### Recommandations :

Les espaces non bâtis et non affectés à la circulation et au stationnement concourent tout autant que les autres éléments de composition des sites étudiés à la qualité du paysage. Ces espaces doivent absolument avoir une fonction (espace végétalisé, etc.) afin d'éviter toute friche qui engendre un désordre visuel contraire à toute volonté d'un paysage de qualité qui soit un tant soit peu maîtrisé.

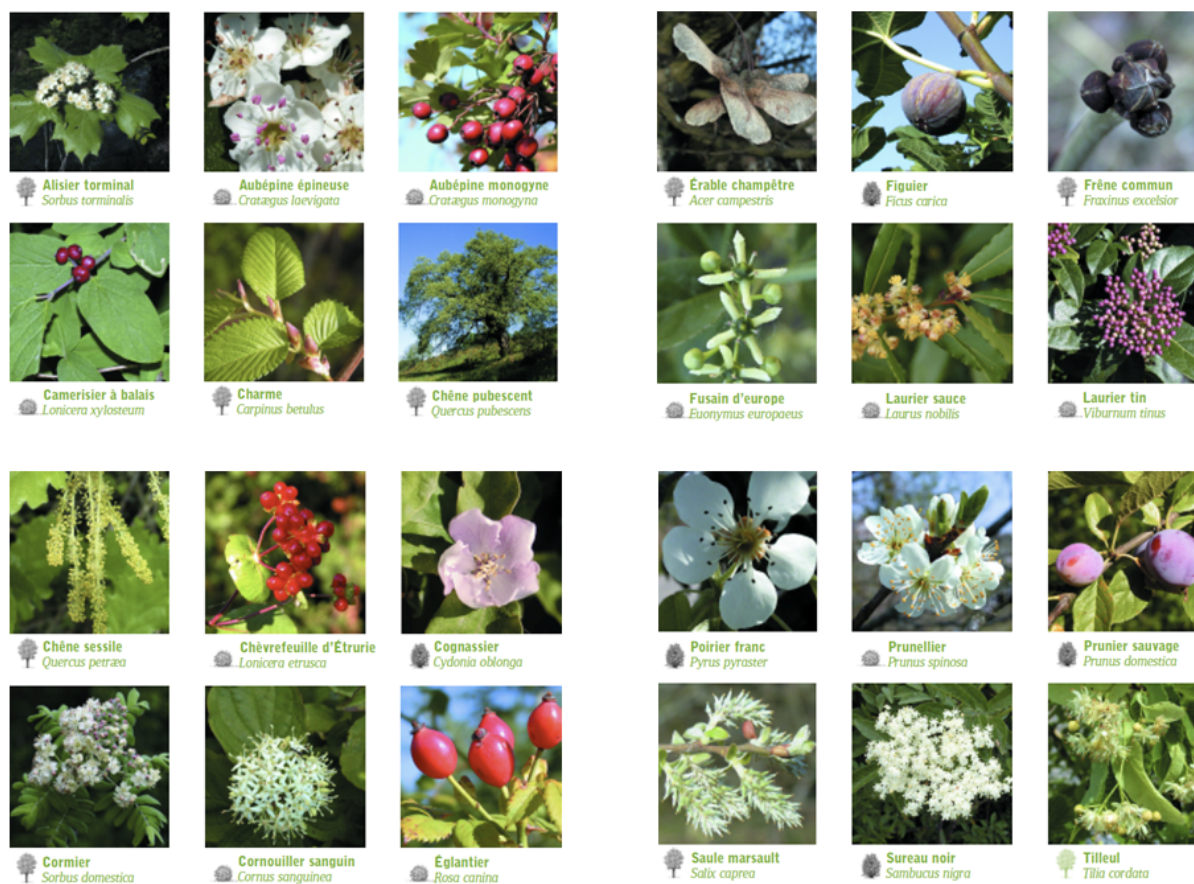
Le paysage constitue le reflet du fonctionnement d'un territoire. Le végétal joue ainsi un rôle majeur dans la qualité des espaces urbains à densifier ou à qualifier ; il accompagne et intègre les constructions, agrmente la voirie, offre une façade sur voie harmonieuse tout en créant une ambiance.

Les principes d'aménagement et de traitement paysager devront répondre à deux objectifs : à savoir, qualifier et valoriser le secteur vu depuis l'extérieur ; rendre cohérent l'intégration des nouvelles constructions dans chacun des secteurs étudiés.

Les végétaux fleuris durant une longue partie de l'année et ou dotés d'un feuillage persistant évitant les travaux de ramassage sont largement préconisés. En termes d'aspect paysager, le mélange d'arbustes peut être intéressant à appréhender, cela afin d'offrir une variante agréable à l'œil.

**Exemple de sujets végétaux indigènes propices à une bonne intégration paysagère :**

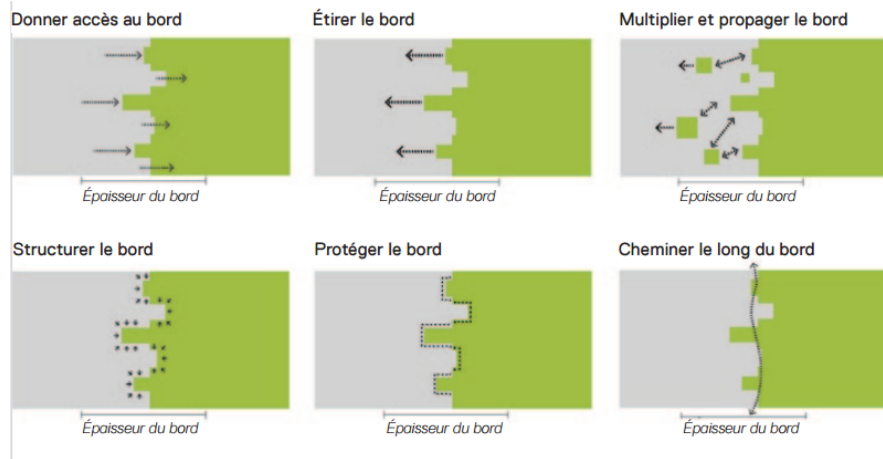
Plusieurs essences pour créer une haie composite : une composition d'essences locale, adaptée au milieu et au paysage permet de bénéficier d'une diversité biologique des végétaux et ainsi garantir une pérennité de l'ensemble, compte tenu d'une moindre sensibilité aux maladies. L'utilisation d'essences adaptées au sol présente de nombreux avantages techniques et garantit la pérennité des aménagements, cela en évitant, la modification des supports par l'apport d'engrais, et le traitement par divers intrants phytosanitaires.



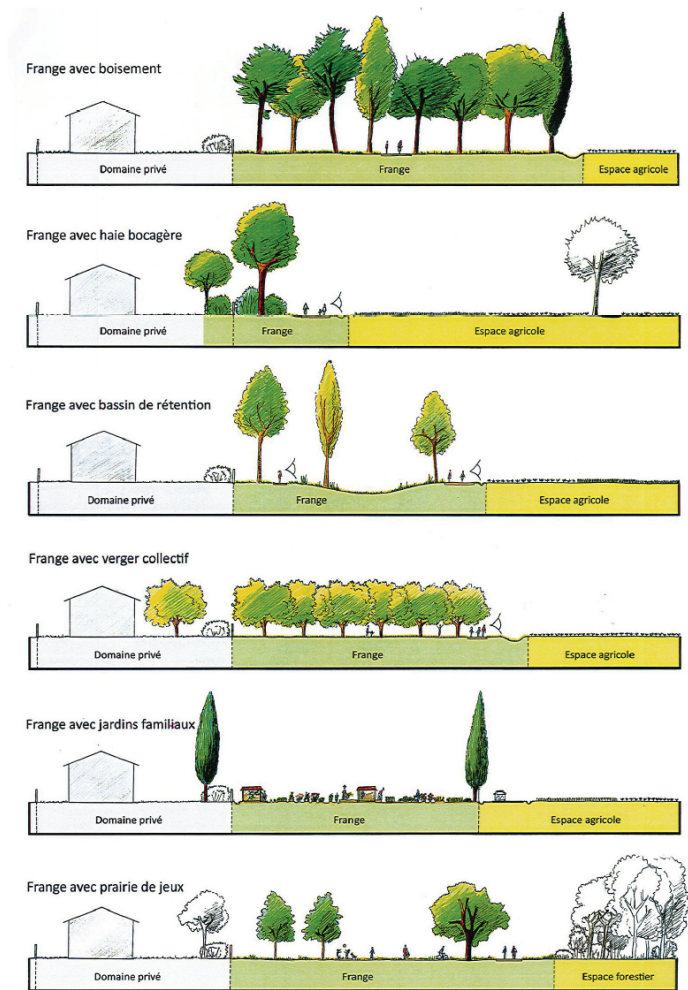
**▪ Traitement des lisières agro-urbaines**

Les lisières agro-urbaines représentent des sites stratégiques pour faire évoluer le territoire : elles sont des espaces de transition où se jouent les enjeux de demain, à la fois en termes d'organisation territoriale que de proximité.

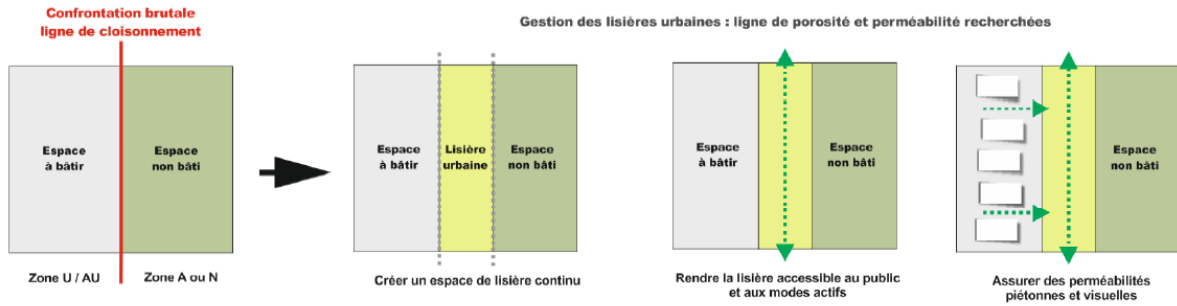
**Les différentes actions sur les franges :**



**Exemples de typologie de franges rurales**



**Schéma de principe du traitement des lisières urbaines :**

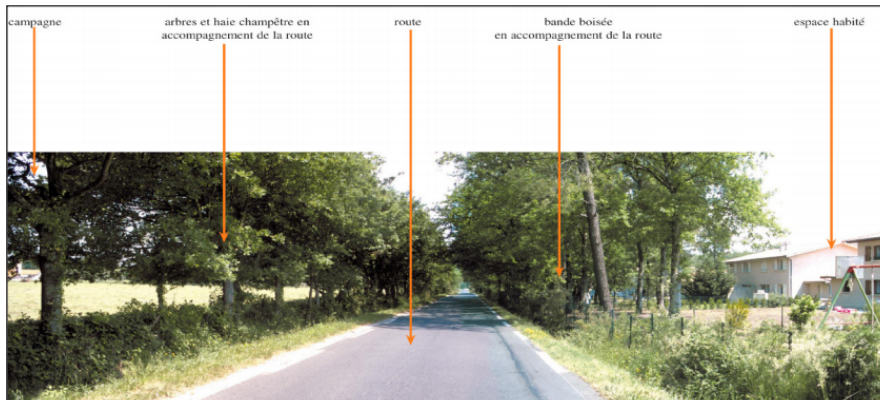


### Les lisières urbaines au regard des espaces agricoles



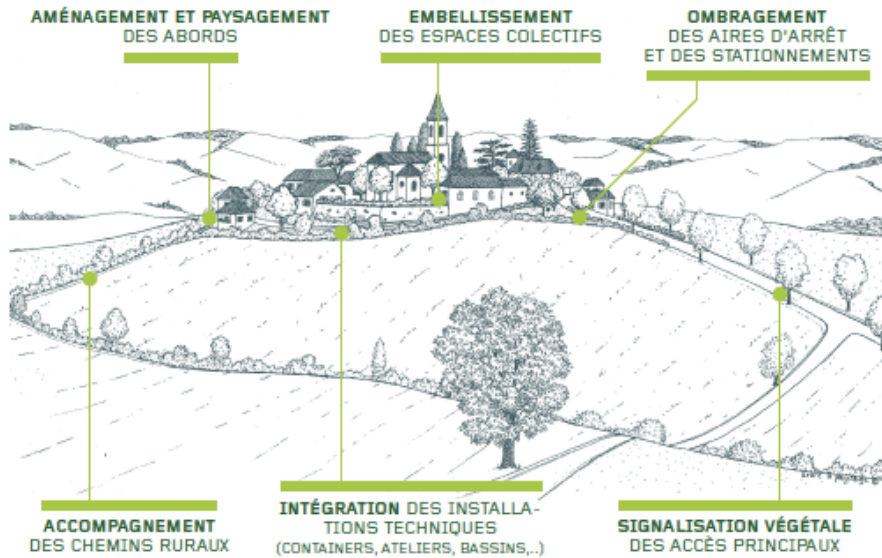
Le traitement de ces espaces repose sur la prise en compte des fonctionnalités des espaces agricoles cela même si dans le futur ces franges deviennent urbanisées. Il s'agit notamment de :

- Permettre le bon fonctionnement des activités agricoles limitrophes,
- Tenir compte de l'organisation du parcellaire,
- Garantir l'usage public des chemins ruraux.

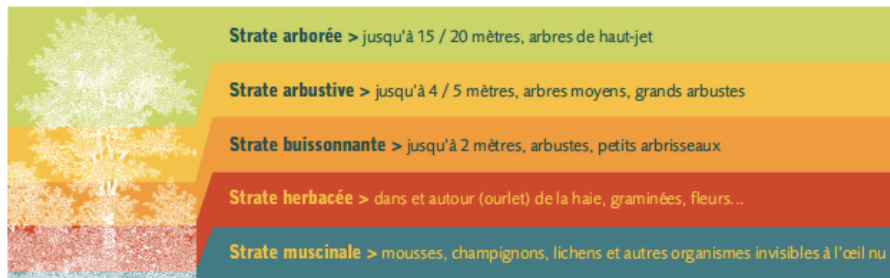


Exemple de transition douce entre espace habité et campagne à Pessac-Mérignac (33) Illustration extraite du SCOT de l'agglomération bordelaise (A'URBA - Agence Follea-Gautier, paysagistes-urbanistes)

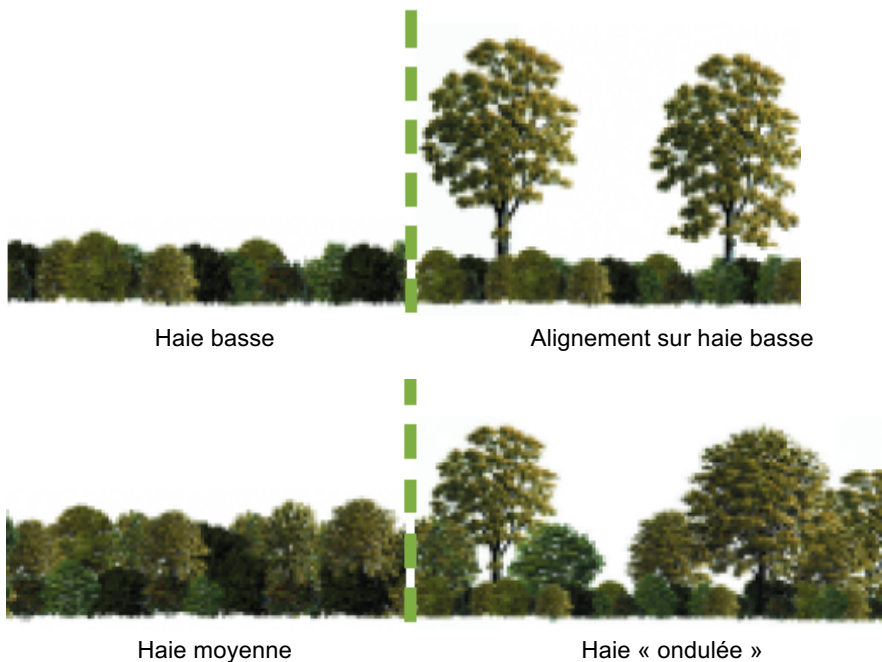
### La haie champêtre, un outil d'aménagement à part entière



**Les différentes strates de végétation :**



**Les différentes morphologies de haies selon les associations d'arbustes et d'arbres, d'âges et de tailles divers :**



**Les règles d'implantation à respecter :**

En bordure de voirie :

- Routes nationales : Toute plantation est interdite à moins de 6 mètres du bord de la voie
- Routes départementales et communales : Toute plantation est interdite à moins de 2 m du bord de la voie

- Chemins ruraux : Article R161-22 du code rural : « Les plantations d'arbres, de haies vives peuvent être faites le long des chemins ruraux sous condition de distance, sous réserve que soient respectées les servitudes de visibilité et les obligations d'élagage prévues à l'article R161-4. »

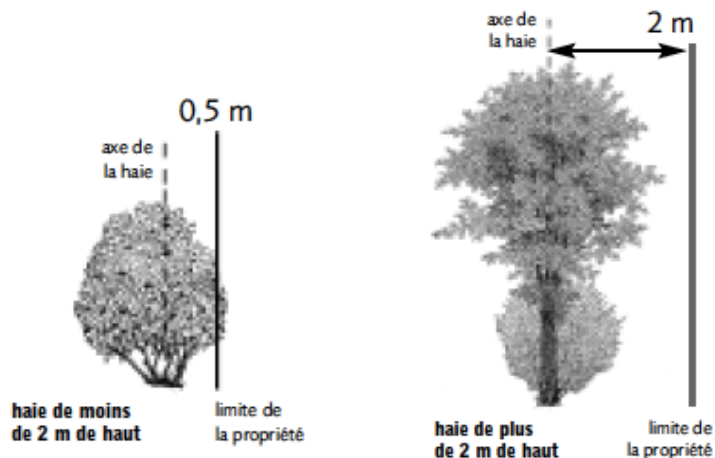
Plantations réalisées par la commune, propriétaire du chemin : la commune est en droit d'aménager elle-même ses ouvrages publics en les plantant d'arbres ou de haies vives. Là encore, la voie ne devra cesser de répondre aux caractéristiques techniques inhérentes aux chemins ruraux telles que précisées aux articles R161-8 et suivants.

Entre deux propriétés voisines :

Selon les articles 671 et 672 du code civil :

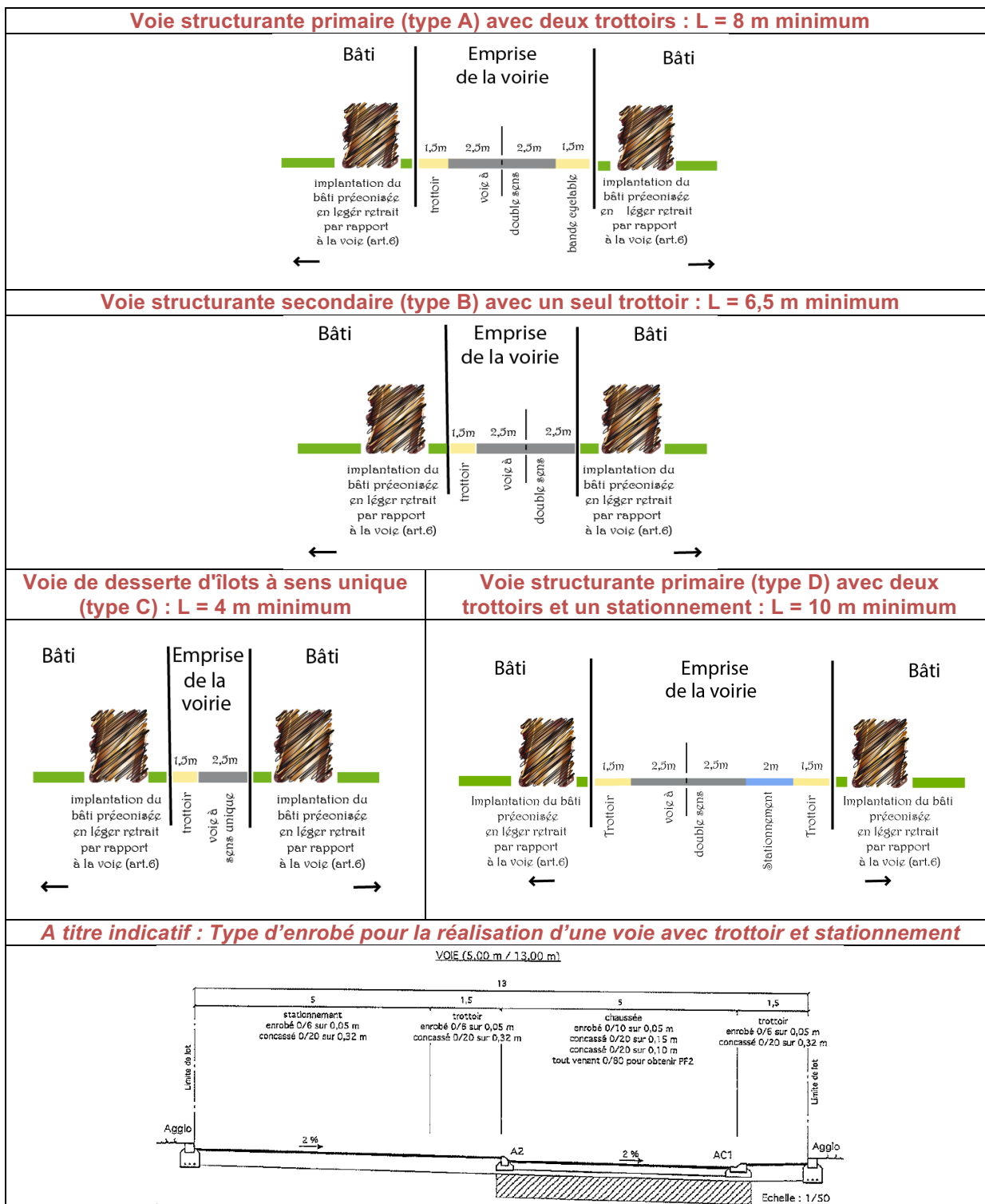
- Toute plantation est interdite à moins de 0,5 m de la limite de propriété.
- Les plantations dépassant 2 m de hauteur, doivent se trouver à 2 m au moins de la limite de propriété.
- Le voisin peut exiger que les arbres, arbustes et arbrisseaux, présents à une distance moindre que la distance légale soient arrachés ou à la hauteur déterminée par l'article précédent.

Ces règles sont supplétives, elles s'appliquent en l'absence de volonté contraire des voisins, exprimées dans un contrat. Seules les propriétés privées sont concernées par les règles ci-dessus. Les distances de plantation édictées par le code civil ne peuvent pas être appliquées à des fonds bordant la voie ou le domaine public.



**Gabarit des voies**

Sont distinguées les voies dites structurantes permettant de connecter les quartiers entre eux et d'assurer des liaisons transversales de l'ensemble des zones à urbaniser, des voies de desserte interne assurant les déplacements à l'échelle des îlots. Leur gabarit respectif est précisé comme suit : **Des gabarits autres pourront être consentis, spécifiquement lorsque la faisabilité économique de l'opération est mise en péril. Ces dérogations devront être justifiées.**



**SYNTHESE DES ZONES A VOCATION D'HABITAT**

SECTEUR	SUPERFICIE GLOBALE (en ha)	SUPERFICIE CONSTRUCTIBLE * (en ha)	DENSITE RECHERCHEE (logts/ha)	NBRE. DE LOTS ESCOMPTE
OAP 1 – La Barthe Nord	0,88	0,71	12	8
OAP 2 – La Barthe Sud	1,42	1,14	15	17
OAP 3 – Christol	2,08	1,67	15	24
OAP 4 – Cimetière – îlot A	0,30	0,24	20	6
OAP 4 – Cimetière – îlot B	0,40	0,40	13	5
OAP 5 - Moulin	0,40	0,32	15	5
OAP 6 – Centre-ville	0,30	0,27	41	11
OAP 7 – Proximité de l'école	2,13	1,71	9	15
OAP 8 – Impasse des cèdres	0,85	0,85	10	9
OAP 9 – L'Obut Sud	1,35	1,08	17	18
OAP 10 – L'Obut Nord	1,20	0,96	16	16
OAP 11 – Aux moulins bas	0,42	0,34	17	6
<b>TOTAL</b>	<b>11,93</b>	<b>9,82</b>	<b>/</b>	<b>140</b>

\* 20% de la superficie globale déduite pour l'aménagement des VRD sauf si l'opération ne nécessite pas la création de VRD