

PIÈCE 4

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation

Arrêté le : 8 Février 2024

Enquête Publique :

16 Septembre au 18 Octobre

Approuvé le : 4 Mars 2025

**Communauté de Communes de la
Gascogne Toulousaine**

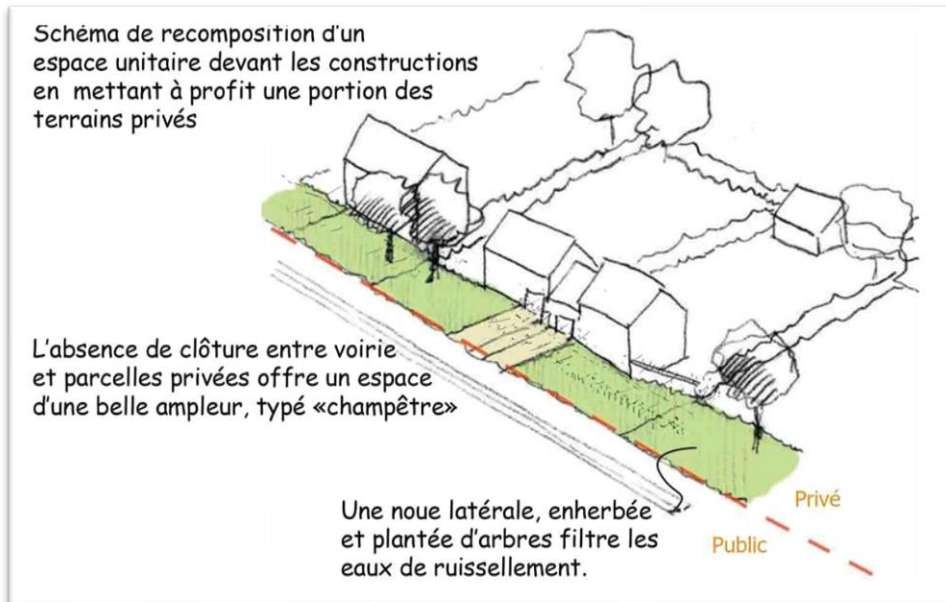


QUELQUES PRINCIPES COMMUNS A L'ENSEMBLE DES ZONES	4
AURADE VUE D'ENSEMBLE PROGRAMMATION ET PHASAGE	7
ZONES U2b ET AU2 « AU COURE ».....	8
CASTILLON-SAVES VUE D'ENSEMBLE PROGRAMMATION ET PHASAGE.....	10
ZONE AU2 « ENTREE EST DU VILLAGE ».....	11
CLERMONT-SAVES VUE D'ENSEMBLE PROGRAMMATION ET PHASAGE.....	14
ZONES AU2 « AU LEVANT DU CHATEAU ».....	15
ZONES AU2 et AU0 « AUX USCLADES ».....	17
ENTREE DU VILLAGE – « RD 161 »	19
ENDOUIELLE VUE D'ENSEMBLE PROGRAMMATION ET PHASAGE	20
ZONE U2b « CHEMIN DU CHÂTEAU »	21
ZONE AU2 « AU VILLAGE ».....	24
FREGOUVILLE VUE D'ENSEMBLE PROGRAMMATION ET PHASAGE	27
ZONE AU2 « LA CASSAGNE ».....	28
LIAS VUE D'ENSEMBLE PROGRAMMATION ET PHASAGE.....	31
ZONE AU2 « A CARMEIL ».....	32
ZONES U2b ET AU2 « AU VILLAGE ».....	35
L'ISLE-JOURDAIN HABITAT PROGRAMMATION ET PHASAGE.....	38
ZONE AU2 « PORTERIE – BARCELONE ».....	39
ZONES AU2 « EN CLAQUE »	40

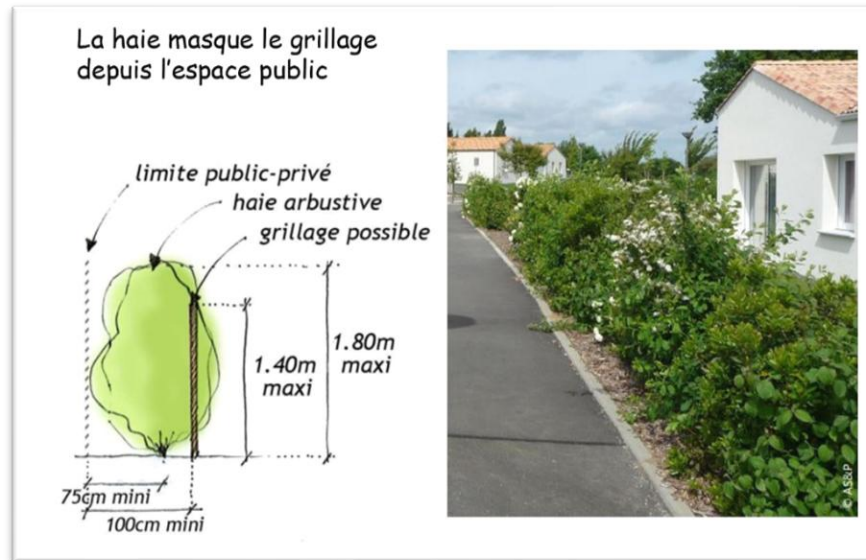
L'ISLE-JOURDAIN ACTIVITES PROGRAMMATION ET PHASAGE	43
ENTREE DE VILLE POUMADERES : Ux1 et Ux2	44
ENTREE DE VILLE BUCONIS : Ux1	45
ZONES AUx1 ET AUx0 « LES MARTINES »	46
ZONE AUx3 « LE CHOULON »	48
ZONE Ux2 « SECTEUR D'HABITATION DE PONT PEYRIN »	50
L'ISLE-JOURDAIN EQUIPEMENTS PROGRAMMATION ET PHASAGE	51
ZONE Ue et AUe « CORNAC »	52
ZONES AUe ET AUx2 « LAMOTHE »	53
PUJAUDRAN VUE D'ENSEMBLE PROGRAMMATION ET PHASAGE	55
ZONE AU2 « L'AOUILLERON »	56
RAZENGUES VUE D'ENSEMBLE PROGRAMMATION ET PHASAGE	58
ZONE AU2 « AU NORD DU PESQUE »	59
ZONE AU2 « AU VILLAGE »	61
SEGOUFIELLE VUE D'ENSEMBLE PROGRAMMATION ET PHASAGE	64
ZONE AU2 « AU VILLAGE »	65
ZONE AU2 « AU CHEMIN VIEUX »	68
OAP THEMATIQUE TRAME VERTE ET BLEUE	70

QUELQUES PRINCIPES COMMUNS A L'ENSEMBLE DES ZONES

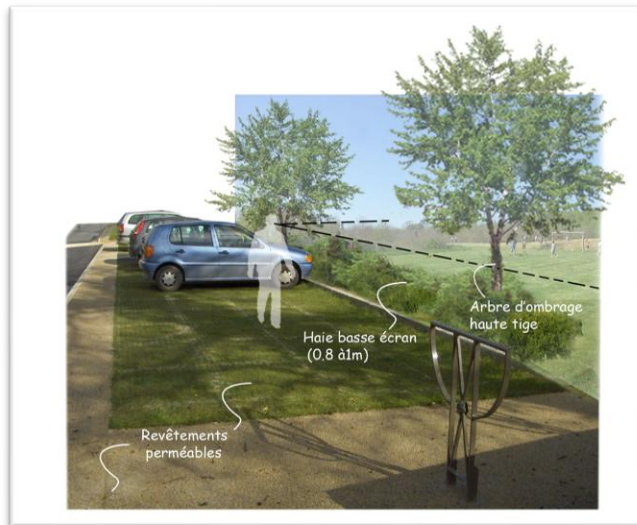
1 – Instaurer une continuité de traitement entre les espaces publics et les espaces libres des parcelles bâties participant à la qualité de l'espace urbain et confortant l'ambiance champêtre



2 – La clôture, élément primordial de la qualité de l'espace urbain : préserver l'intimité, ménager des transparences avec l'extérieur, concourir à l'homogénéité et à la qualité de l'interface avec l'espace public.



3 – Parking paysager : une ambiance bocagère, une zone ombragée, une imperméabilisation réduite.



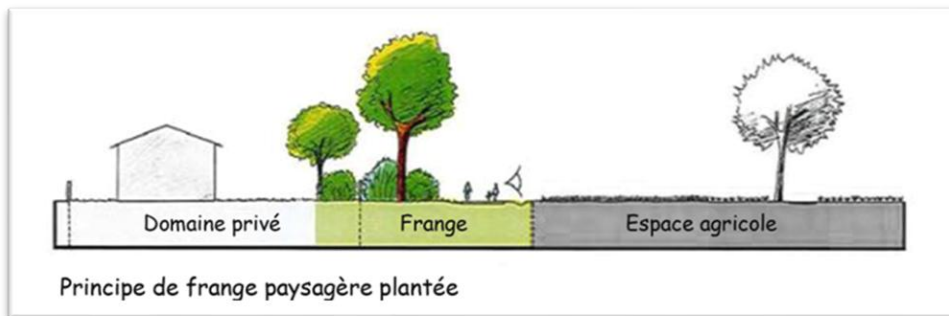
4 – Maillage doux à développer : un espace commun support de biodiversité, un accès privilégié aux espaces et équipements publics du village.



5 – Point d'apport volontaire des ordures ménagères / Bloc de boîtes aux lettres



6 – La zone de transition avec l'espace agricole : Un espace commun, accessible à tous, marquant la limite de l'espace urbain, maintenant un contact avec l'espace agricole et ses paysages et participant au développement de la biodiversité (largeur minimale de 5 mètres).





Zones AU0 « A Las Carboueres 2 »

Urbanisation à moyen ou long terme (6 à 12 ans) et dont l'ouverture nécessitera une évolution du PLUi-H.

ZONES U2b ET AU2 « AU COURE »

1 | PRINCIPES GÉNÉRAUX | DONNÉES DE CADRAGE

- ▶ Développer une offre de logements sociaux notamment pour les personnes âgées constituant une alternative au maintien à domicile et à l'accueil en résidences médicalisées.
- ▶ Conforter la mixité sociale.
- ▶ Diversifier l'offre d'équipement afin de conforter la cohésion sociale.
- ▶ Valoriser la relation au paysage.
- ▶ Optimiser l'orientation bioclimatique des constructions.
- ▶ Mettre en place une zone de transition durable avec l'espace agricole.

Zonage	Zone U2b	Zone AU2
Vocation	Résidentielle	Résidentielle
Phasage	Court à moyen terme (3 à 6 ans)	
Surface	3 920 m ²	11 238 m ²
Typologie de la zone		
Surface à vocation d'équipement public	3 920 m ²	0
Surface à vocation d'habitat	0	11 238 m ²
Emprise VRD moyenne		20%
Surface nette habitat		Env. 9 000 m ²
Densité nette moyenne		15 logements / ha
Nombre de logements		Env. 13 logements
Logements sociaux		50 % minimum
Réseaux		
Adduction Eau Potable (AEP)	Desservie	Desservie
Assainissement eaux usées (EU)	Non-collectif	Non-collectif
Assainissement eaux pluviales (EP)	Mesures fixées par le règlement pluvial CCGT	
Electricité	Desservie	Renforcement prévu

2 | L'ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

❖ Principe d'urbanisation

Habitat groupé social (maison de ville, habitat jointif...)
Habitat individuel sur parcelle libre à la marge
50 % d'habitat social minimum.

❖ Accès et desserte

1 accès à partir du chemin de l'Estoué (sur accès existant).
Un accès « doux » est mis en place depuis le sud de la zone reliant le centre-bourg.

❖ Implantation des constructions

A au moins 5 mètres de la limite séparative des parcelles bâties environnantes. L'implantation des constructions doit permettre d'optimiser le potentiel bioclimatique du site.

❖ Qualité urbaine / Paysage et environnement

Valorisation de l'équipement public avec la mise en place d'un espace commun récréatif et arboré. Cet espace commun ouvre des perspectives sur le paysage.

Création d'une zone de parking mutualisée en entrée de zone : ambiance bocagère, zone ombragée, imperméabilisation des sols réduite. Les entrées intègrent un espace vert, arboré, qualitatif.

Mise en place d'une zone de transition durable avec l'espace agricole : bande verte, non constructible et arborée, d'au moins 5 m de large.

En cas de bassin d'orages, il constituera un des éléments de la composition paysagère de l'opération.



Typologie des espaces :

-  Habitat intermédiaire (maison de ville, habitat jointif, petit collectif...) à visée sociale
-  Zone de stationnement

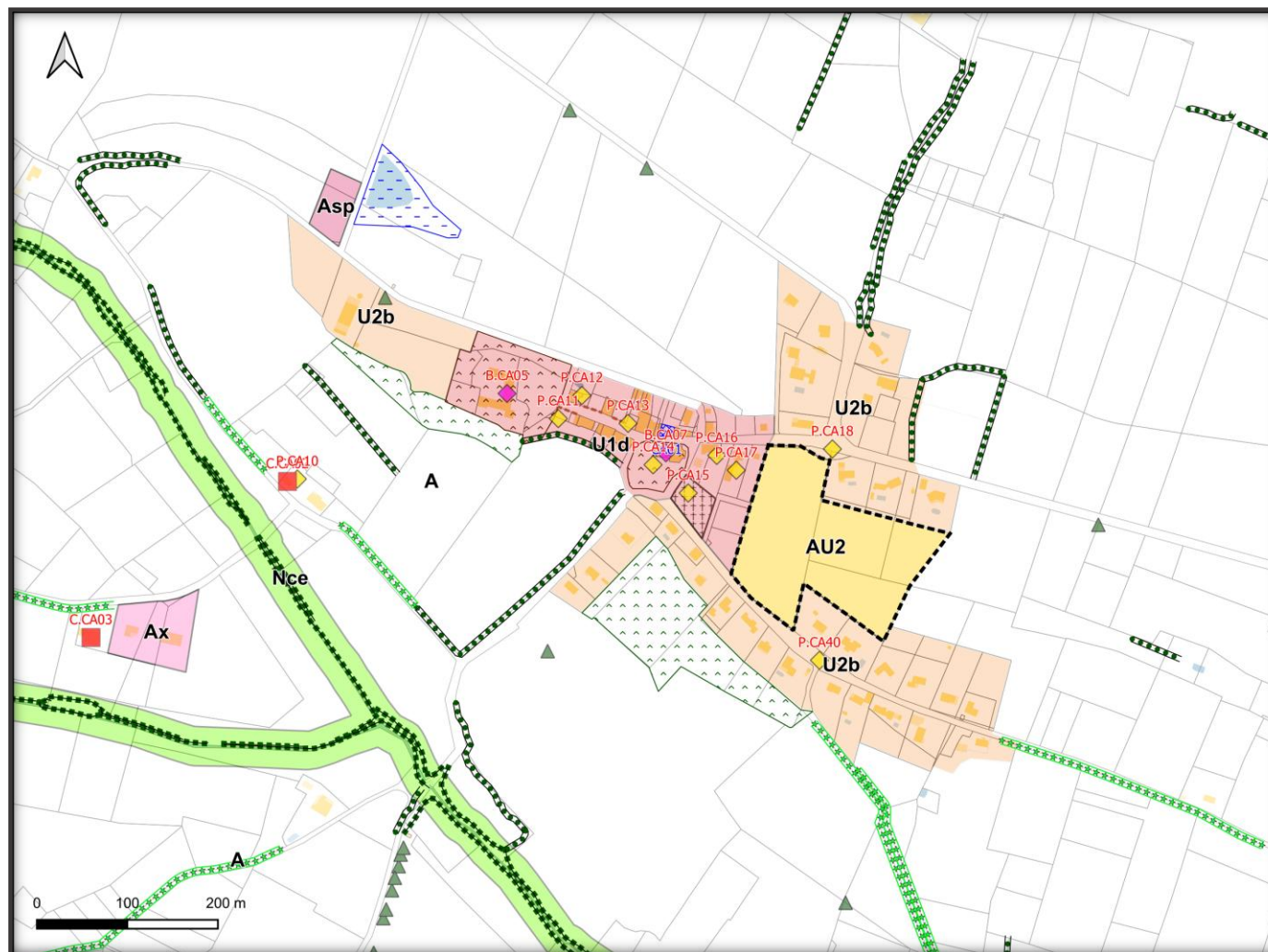
Mobilités :

-  Voirie structurante à créer
-  Liaisons douces à aménager

Paysage et trame verte :

-  Frange naturelle et paysagère inconstructible
-  Plantation végétales à créer ou maintenir
-  Cône de vu à préserver

CASTILLON-SAVES | VUE D'ENSEMBLE | PROGRAMMATION ET PHASAGE



Zone AU2 « Entrée Est du village »

Urbanisation à court ou moyen terme (3 à 6 ans) et au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.

ZONE AU2 « ENTREE EST DU VILLAGE »

1 | PRINCIPES GÉNÉRAUX | DONNÉES DE CADRAGE

- ▶ Conforter et diversifier l'urbanisation du village.
- ▶ Valoriser l'entrée du village avec la création d'un espace public pouvant accueillir un équipement public (halle, boudrome...).
- ▶ Diversifier les formes d'habitat afin de mieux répondre à la diversité des parcours résidentiels.
- ▶ Mailler les réseaux (voirie et réseaux divers) à l'échelle du nouveau quartier et entre celui-ci et le village
- ▶ Privilégier une gestion des eaux pluviales à ciel ouvert ou par la mise en œuvre de systèmes de rétention d'eau sous la voirie ou sous les espaces communs.
- ▶ Valoriser les perspectives paysagères sur l'espace agricole environnant et sur le grand paysage.

Zonage	Zone AU2 « secteur A »	Zone AU2 « secteur B »
Vocation	Résidentielle	Résidentielle
Phasage	Court à moyen terme (3 à 6 ans)	
Surface	13 300 m ²	14 000 m ²
Typologie de la zone		
Surface à vocation d'équipement public	Env. 3 200 m ²	0
Surface à vocation d'habitat	Env. 10 100 m ²	14 000 m ²
Emprise VRD moyenne	20 %	20%
Surface nette habitat	Env. 8 080 m ²	Env. 11 200 m ²
Densité nette moyenne	12 logements / ha	10 logements / ha
Nombre de logements	Env. 10 logements	Env. 11 logements
Logements sociaux	25 %	0
Réseaux		
Adduction Eau Potable (AEP)	Desservie	Desservie
Assainissement eaux usées (EU)	Non-collectif	Non-collectif
Assainissement eaux pluviales (EP)	Mesures fixées par le règlement pluvial CCGT	
Electricité	Renforcement prévu	Renforcement prévu

2 | L'ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

❖ Principe d'urbanisation

Équipement public (1)

Habitat groupé social (2) : maison de ville, habitat jointif...

Habitat individuel sur parcelle libre sur le reste de la zone

Densité nette moyenne : 10 logements / ha

❖ Accès et desserte

Deux entrées avec 1 accès groupé à partir de l'avenue du Cogotois et du chemin Montplaisir / Des accès individuels sont autorisés depuis ce chemin / Voie intégrant des plantations, des stationnements, des liaisons douces / Liaison douce traversante entre l'avenue de Cogotois et le chemin Montplaisir participant au maillage doux de ce secteur du village.

❖ Implantation des constructions

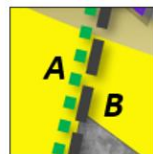
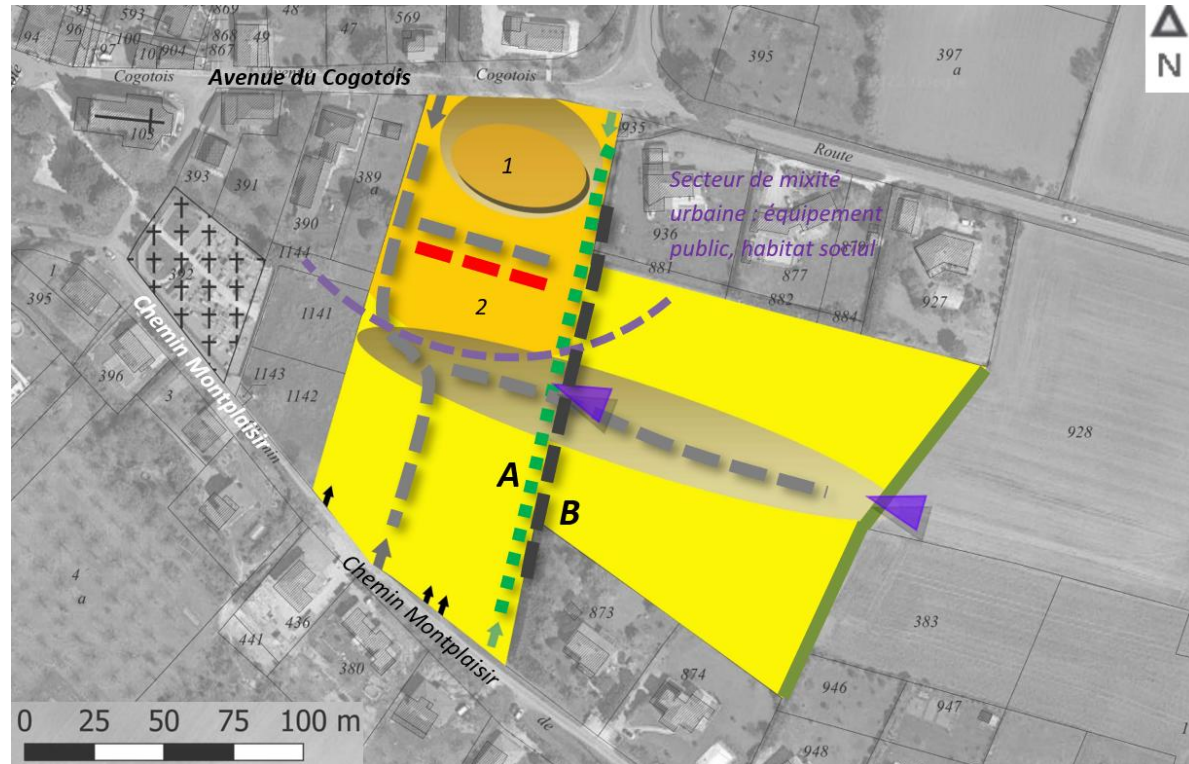
Construction principale dans le secteur d'habitat groupé (2) : à une distance de l'alignement de la voie de desserte ne dépassant pas 6 mètres et sur au moins 1 limite séparative.

❖ Qualité urbaine / Paysage et environnement

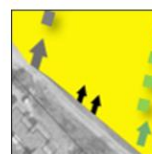
Le positionnement de l'équipement public et l'organisation de ses abords concourent à la valorisation de l'entrée du village. Au sud, l'espace public est délimité par la mise en place du front bâti du secteur d'habitat intermédiaire. Les arbres existant le long de l'avenue du Cogotois seront préservés, une coupe partielle pour la création d'un accès pourra être autorisée à condition que les arbres soient remplacés par un arbre d'essence équivalente.

La zone d'habitat est centrée sur un espace public partagé, Est-Ouest, qui a une vocation structurante et qui met en relation le secteur d'habitat avec le paysage. Au sein de cet espace, les emprises réservées à la voiture seront réduites. En cas de bassins d'orages, ceux-ci constitueront des éléments de la composition paysagère de l'opération.

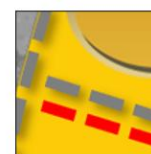
En limite de zone agricole, une bande verte, non constructible et arborée, d'au moins 5 m de large sera mise en place.



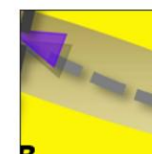
Limite secteurs A et B



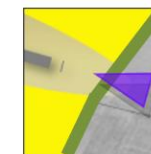
Conforter le maillage urbain : accès groupé ou individuel, accès piétonnier et 2 roues.



La façade urbaine du secteur d'habitat groupé, élément structurant l'espace public.



L'espace public partagé, colonne vertébrale de la zone d'habitat.



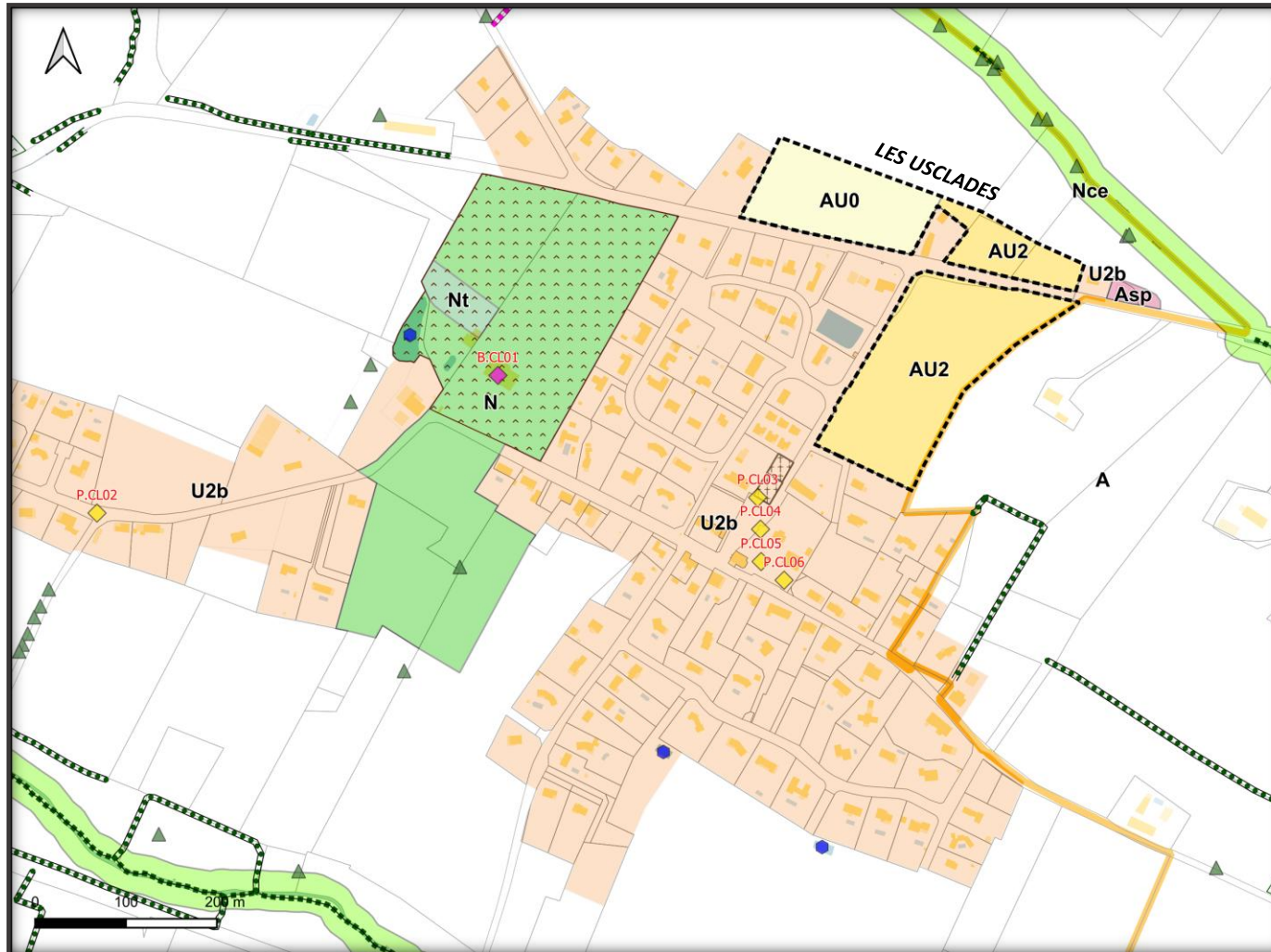
Une zone de transition à instaurer en limite de l'espace agricole en valorisant les vues sur le grand paysage

3 | SCHÉMA D'INTENTIONS

1. Création d'un espace public pouvant accueillir un équipement public (halle, boulodrome...).
2. Habitat groupé en continuité de l'espace public de l'entrée du village (logements sociaux).
3. Liaison transversale Nord-Sud « voitures » entre l'avenue du Cogotois et le chemin Montplaisir.
4. Voie paysagère Est-Ouest en fond de vallon permettant d'anticiper un prolongement futur de l'urbanisation.
5. Gestion des eaux pluviales à ciel ouvert ou par la mise en œuvre de systèmes de rétention d'eau sous la voirie ou sous les espaces communs.
6. Liaison transversale Nord-Sud « piétons, vélos » entre l'avenue du Cogotois (équipement public, arrêt de transport en commun) et le chemin Montplaisir.



CLERMONT-SAVES | VUE D'ENSEMBLE | PROGRAMMATION ET PHASAGE



Zone AU2 du Levant du château

Urbanisation à court ou moyen terme (3 à 6 ans) et lors d'une opération d'aménagement d'ensemble.

Zone AU2 des Usclades

Urbanisation à court ou moyen terme (3 à 6 ans) et au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.

Zone AU0 des Usclades

Urbanisation à moyen ou long terme (6 à 12 ans) et dont l'ouverture nécessitera une évolution du PLUi-H.

A noter, l'aménagement des zones AU2 et AU0 des Usclades ont fait l'objet d'une convention PUP entre la commune et les propriétaires.

ZONES AU2 « AU LEVANT DU CHATEAU »

1 | PRINCIPES GÉNÉRAUX | DONNÉES DE CADRAGE

- ▶ Développer une urbanisation diversifiée en continuité du village et autour d'espaces communs de qualité.
- ▶ Valoriser l'entrée du village
- ▶ RD161 : aménager et valoriser les abords de cet axe.
- ▶ Chemin du Carrerot : concilier une identité urbaine et un caractère champêtre.
- ▶ Promouvoir une gestion économe du foncier et des réseaux
- ▶ Valoriser les vues sur le grand paysage vers l'est du territoire en direction de l'Isle-Jourdain.
- ▶ Mettre en place une zone de transition durable avec l'espace agricole.

Zonage	Zone AU2
Vocation	Résidentielle
Phasage	Court terme (3 ans)
Surface	Env. 27 650 m ²
Typologie de la zone	
Surface à vocation d'équipement public	
Surface à vocation d'habitat	Env. 27 650 m ²
Emprise VRD moyenne	20%
Surface nette habitat	Env. 22 120 m ²
Densité nette moyenne	10 logements / ha
Nombre de logements	Env. 22 logements
Logements sociaux	20 %
Réseaux	
Adduction Eau Potable (AEP)	Desservie
Assainissement eaux usées (EU)	Non-collectif
Assainissement eaux pluviales (EP)	Mesures fixées par le règlement pluvial CCGT
Electricité	Renforcement prévu

2 | L'ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

❖ Principe d'urbanisation

Habitat individuel sur parcelle libre, habitat intermédiaire (maison de ville, habitat jointif...)

Densité moyenne nette : 10 logements/ha

20 % d'habitat social

❖ Accès et desserte

1 accès groupé à partir du chemin du Carrerot, pour les constructions en bordure du chemin du Carrerot, les accès directs par le chemin sont autorisés.

Développer un maillage fonctionnel : chaussée partagée en double sens. Emprise publique intégrant des plantations, une noue, des stationnements et qui devront permettre la desserte et l'entretien du bassin d'orages.

❖ Implantation des constructions

Construction principale : Privilégier une bande d'implantation de 20 m de profondeur à partir de l'alignement de la voie de desserte dans le cas général et à partir de la limite de fond de parcelle lorsque celle-ci est desservie par le sud.

❖ Qualité urbaine / Paysage et environnement

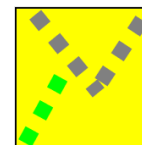
Valoriser l'entrée du village et les abords de la RD 161 : un espace vert, arboré, de 3 mètres de profondeur, et intégrant une liaison douce, est aménagé tout le long de la voie / Les clôtures privées sont des clôtures végétales en bordure du chemin du Carrerot.

Instaurer une zone de transition durable avec l'espace agricole : mise en place d'une bande verte, non constructible et arborée, d'au moins 5 m de large.

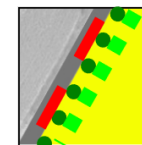
Le bassin d'orages et ses abords constituent un espace collectif paysager, accessible à chacun. Les espaces collectifs, lieux de rencontres et points d'accès au grand paysage, sont conçus comme des espaces récréatifs. Ils sont arborés. Leurs revêtements sont perméables.



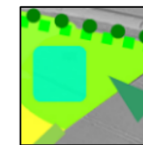
Desserte de la zone à partir de la voie communale



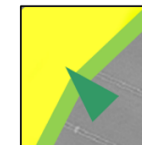
Conforter le maillage urbain (voirie en gris, liaison douce en vert).



Valoriser une des principales rues du village : liaison douce et arborée en limite du périmètre de l'opération.



Espace vert avec un bassin d'orage paysager / Liaison douce à arborer le long de la RD 161.



Cône de vue à préserver depuis l'opération donnant accès au grand paysage.

ZONES AU2 et AU0 « AUX USCLADES »

1 | PRINCIPES GÉNÉRAUX | DONNÉES DE CADRAGE

- Organiser l'urbanisation de ce secteur d'habitat diffus du village, situé au nord de la RD161, sur la base d'un aménagement d'ensemble permettant de structurer une urbanisation qui sera, à priori, réalisée dans le cadre de plusieurs opérations d'aménagement.
- Valoriser l'entrée du village : aménager et valoriser les abords de la RD161 / sécuriser les échanges entre la zone d'habitat et la RD 161 pour l'ensemble des usagers.
- Mailler les réseaux (voirie et réseaux divers) à l'échelle du nouveau quartier, mais aussi entre celui-ci et le village (liaisons douces).
- Valoriser les perspectives paysagères sur l'espace agricole environnant.
- Mettre en place une zone de transition durable avec l'espace agricole.

Zonage	Zone AU2	Zone AU0
Vocation	Résidentielle	Résidentielle
Phasage	Court terme (3 ans)	Moyen à long terme (6 à 9 ans)
Surface	Env. 7 230 m ²	Env. 15 842 m ²
Typologie de la zone		
Surface à vocation d'équipement public	0	0
Surface à vocation d'habitat	Env. 7 230 m ²	Env. 15 842 m ²
Emprise VRD moyenne	20 %	20%
Surface nette habitat	Env. 5 800 m ²	Env. 11 881 m ²
Densité nette moyenne	10 logements / ha	10 logements / ha
Nombre de logements	Env. 6 logements	Env. 11 logements
Logements sociaux	0	0
Réseaux		
Adduction Eau Potable (AEP)	Desservie	Extension à prévoir
Assainissement eaux usées (EU)	Non-collectif	Non-collectif
Assainissement eaux pluviales (EP)	Mesures fixées par le règlement pluvial CCGT	
Electricité	Desservie	Poste et réseau à prévoir

2 | L'ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

❖ Principe d'urbanisation

Habitat individuel sur parcelle libre.

❖ Accès et desserte

1 accès groupé à partir de la RD 161 desservant la zone AU2 et la future zone AU0. Développer un maillage fonctionnel : chaussée en double sens. Des voies secondaires, en épis, sont autorisées à partir de cette voie.

Mise en place de liaisons douces, reliant le nouveau secteur d'habitat au réseau général, notamment en vis-à-vis des liaisons douces du lotissement du château et de la future zone AU1. En bordure de la RD161, les aménagements prévus sont établis en concertation avec la commune dans une logique de requalification et de sécurisation de l'entrée du village.

❖ Implantation des constructions

Construction principale : Privilégier une bande d'implantation de 20 m de profondeur à partir de l'alignement de la voie de desserte dans le cas général et à partir de la limite de fond de parcelle lorsque celle-ci est desservie par le sud.

❖ Qualité urbaine / Paysage et environnement

La voie primaire de desserte, implantée en limite nord de la zone à aménager, est accompagnée d'une bande verte d'au moins 5 m de large, intégrant un alignement pluristratifié d'essences locales en mélange et marquant la transition avec l'espace agricole.

Valoriser les perspectives paysagères sur l'espace rural environnant.



AUX USCLADES

Superficie globale: 2,3 ha.
Nombre de logement à produire : environ 18

Mobilités :

- Requalification de la RD 161
- Voirie structurante à créer
- Voirie secondaire à créer
- Liaisons douces à aménager

Paysage et trame verte :

- Frange naturelle et paysagère inconstructible
- Plantation végétales à créer ou maintenir
- Cône de vu à préserver

ENTREE DU VILLAGE – « RD 161 »

1 | PRINCIPES GÉNÉRAUX | DONNÉES DE CADRAGE

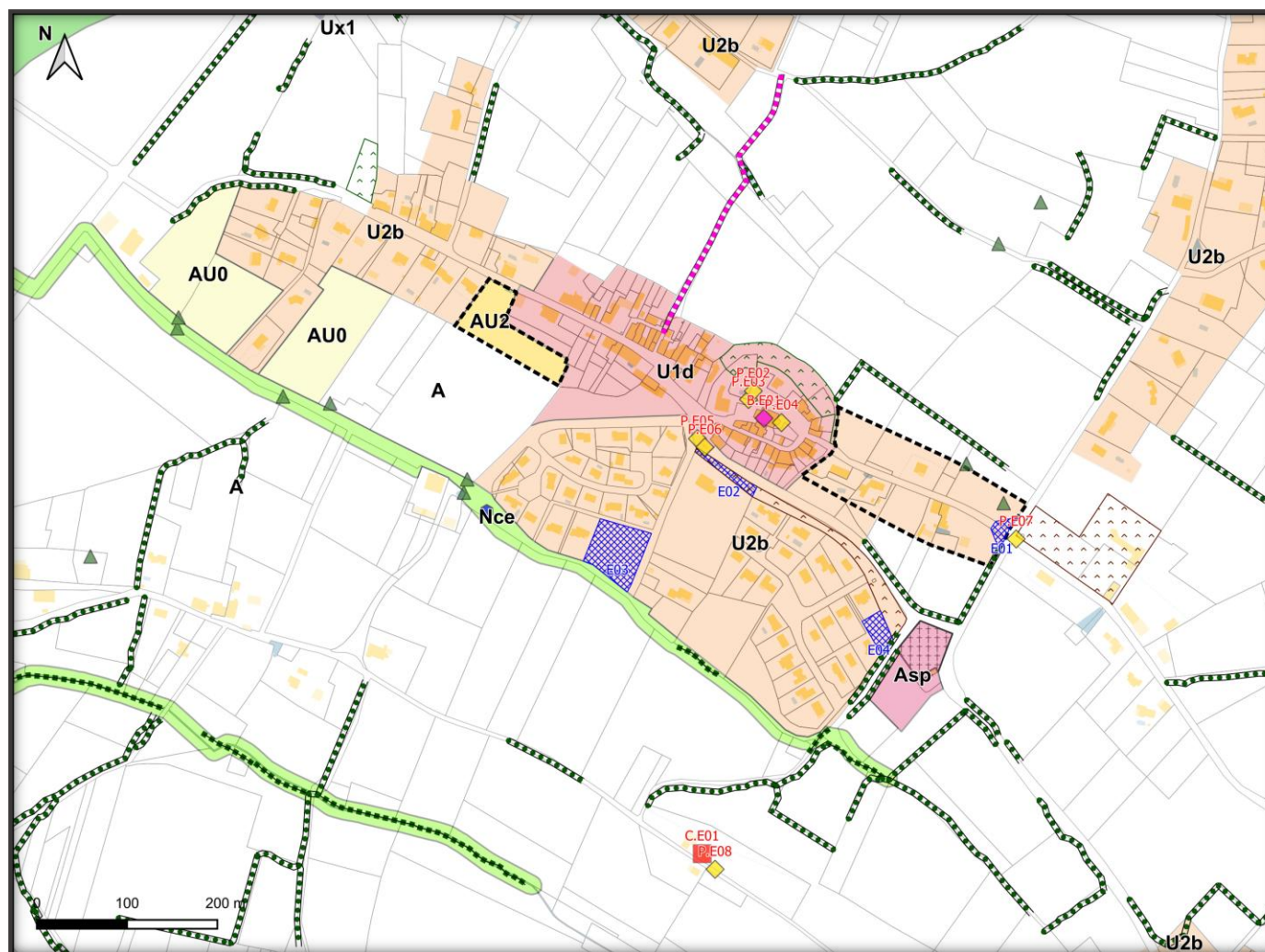
Le développement de l'urbanisation au nord de la RD161 nécessite une requalification de celle-ci. A hauteur de la zone d'habitat, existante et projetée de part et d'autre de cette voie, les aménagements doivent permettre un aménagement plus « urbain » dans une logique de sécurisation de l'ensemble des déplacements, en particulier ceux liés aux échanges piétons ou cycles entre le secteur d'habitat nord de la RD161 et le village.

Le projet de requalification passe par une concertation avec les aménageurs des zones périphériques à urbaniser. Développer une urbanisation diversifiée en continuité du village et autour d'espaces communs de qualité.

- ▶ Aménager la voie afin de réduire la vitesse des véhicules, de sécuriser les échanges entre cette voie et les accès au village ou aux zones d'habitat périphériques et de sécuriser la traversée de la voie pour les piétons et les deux roues.
- ▶ Anticiper le maillage des liaisons douces entre les secteurs d'habitat situés de part et d'autre de la voie.
- ▶ Aménager les abords de la voie en intégrant des espaces réservés aux déplacements doux.



ENDOUFIELLE | VUE D'ENSEMBLE | PROGRAMMATION ET PHASAGE



Zone U2b

Urbanisation au coup par coup possible dès l'approbation du PLUi-H.

Zone AU2

Urbanisation à court ou moyen terme (3 à 6 ans) et lors d'une opération d'aménagement d'ensemble.

Zone AU0

Urbanisation à moyen ou long terme (6 à 12 ans) et dont l'ouverture nécessitera une évolution du PLUi-H.

ZONE U2b « CHEMIN DU CHÂTEAU »

1 | PRINCIPES GÉNÉRAUX | DONNÉES DE CADRAGE

- Conforter la qualité urbaine de la partie Est du village, entre le site du château et l'habitat dense du village.
- Diversifier les formes d'habitat afin de mieux répondre à la diversité des parcours résidentiels.
- Mettre en place une zone de transition durable avec l'espace agricole.
- Valoriser les perspectives paysagères sur l'espace agricole environnant et sur le grand paysage.

Zonage	Zone U2b
Vocation	Résidentielle
Phasage	Court à long terme (3 à 9 ans)
Surface	Env. 20 000 m ²
Typologie de la zone	
Surface déjà bâtie	Env. 9 200 m ²
Surface à vocation d'habitat	Env. 10 350 m ²
Emprise VRD moyenne	20%
Surface nette habitat	Env. 10 350 m ²
Densité nette moyenne	12 logements / ha
Nombre de logements	Env. 12 logements
Logements sociaux	0
Réseaux	
Adduction Eau Potable (AEP)	Desservie
Assainissement eaux usées (EU)	Collectif et non collectif
Assainissement eaux pluviales (EP)	Mesures fixées par le règlement pluvial CCGT
Electricité	Renforcement prévu

2 | L'ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

❖ Principe d'urbanisation

Habitat individuel sur parcelle libre, habitat intermédiaire (maison de ville, habitat jointif...).

❖ Accès et desserte

Sécuriser les échanges avec le chemin du Château avec la mise en place d'accès individuel groupé sauf en cas d'impossibilité.

Création d'accès de désenclavement des parcelles maintenues non constructibles en arrière de la zone d'habitat.

❖ Implantation des constructions

Construction principale : Implantation de la façade donnant sur la voie entre 5 et 8 mètres de l'alignement du chemin du château dans le cas des parcelles desservies par le Nord.

Implantation à plus ou moins 1 m de l'alignement la construction existante « Nord » (1) pour les parcelles desservies par le sud.

L'implantation sur au moins une limite séparative sera privilégiée.

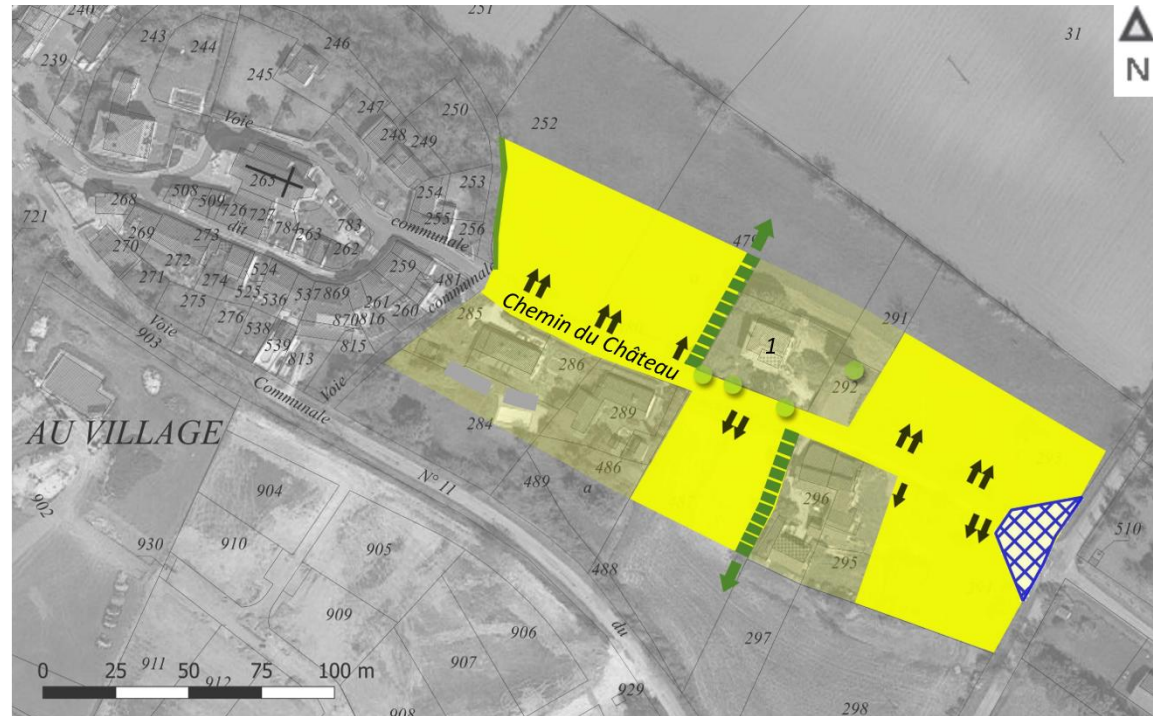
❖ Qualité urbaine / Paysage et environnement

Mise en place d'un front bâti discontinu sur l'entrée Est du village avec une largeur moyenne des parcelles de 15 mètres.

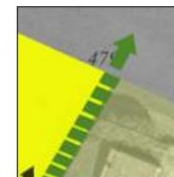
Clôtures en bord du Chemin du Château : haies basses.

Conforter la végétation existante.

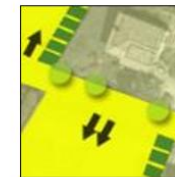
Instaurer une zone de transition durable avec l'espace agricole : mise en place d'une bande verte, non constructible et arborée, d'au moins 5 m de large en limite de la zone A.



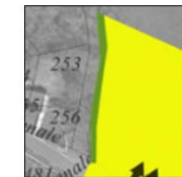
Sécuriser les échanges avec le chemin du Château.



Désenclaver les terres agricoles limitrophes.



Préserver les arbres isolés en bordure du chemin.



Conforter le boisement situé en limite ouest de la zone.

3 | SCHÉMA D'INTENTIONS



ZONE AU2 « AU VILLAGE »

1 | PRINCIPES GÉNÉRAUX | DONNÉES DE CADRAGE

- ▶ Développer une urbanisation diversifiée au sein de l'espace urbain faisant le lien entre le tissu dense du centre ancien et les extensions pavillonnaires.
- ▶ Valoriser la qualité urbaine du village : une organisation et une implantation des constructions et des plantations en rapport avec le relief et le paysage, une accroche publique de l'opération sur la traversée du village...
- ▶ Ne pas obérer les possibilités d'extension du versant sud du village.
- ▶ Anticiper le maillage du réseau de déplacement des différents usagers notamment afin d'établir un lien entre ce secteur d'habitat et la zone de loisirs ou à la salle des fêtes.
- ▶ Valoriser les perspectives sur le grand paysage du sud de la commune (vue sur l'espace agricole et sur les Pyrénées).

Zonage	Zone AU2
Vocation	Résidentielle
Phasage	Court à moyen terme (3 à 6 ans)
Surface	Env. 5200 m ²
Typologie de la zone	
Surface d'équipement	
Surface à vocation d'habitat	Env. 5200 m ²
Emprise VRD moyenne	20%
Surface nette habitat	Env. 4200 m ²
Densité nette moyenne	15 logements / ha
Nombre de logements	Env. 6 logements
Logements sociaux	0
Réseaux	
Adduction Eau Potable (AEP)	Desservie
Assainissement eaux usées (EU)	Non collectif
Assainissement eaux pluviales (EP)	Mesures fixées par le règlement pluvial CCGT
Electricité	Desservie

2 | L'ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

❖ Principe d'urbanisation

Habitat individuel sur parcelle libre, habitat intermédiaire (maison de ville, habitat jointif...).

Densité nette moyenne : 15 logements / ha

❖ Accès et desserte

1 accès à partir de la RD243. La desserte de la zone est organisée à partir d'une voie avec une chaussée partagée en double sens. Cette voie intégrera des plantations, des places de stationnement... La desserte des parcelles se fera par le nord dans une logique d'optimisation des atouts bioclimatiques du site en privilégiant la mise en place d'accès regroupés.

❖ Implantation des constructions

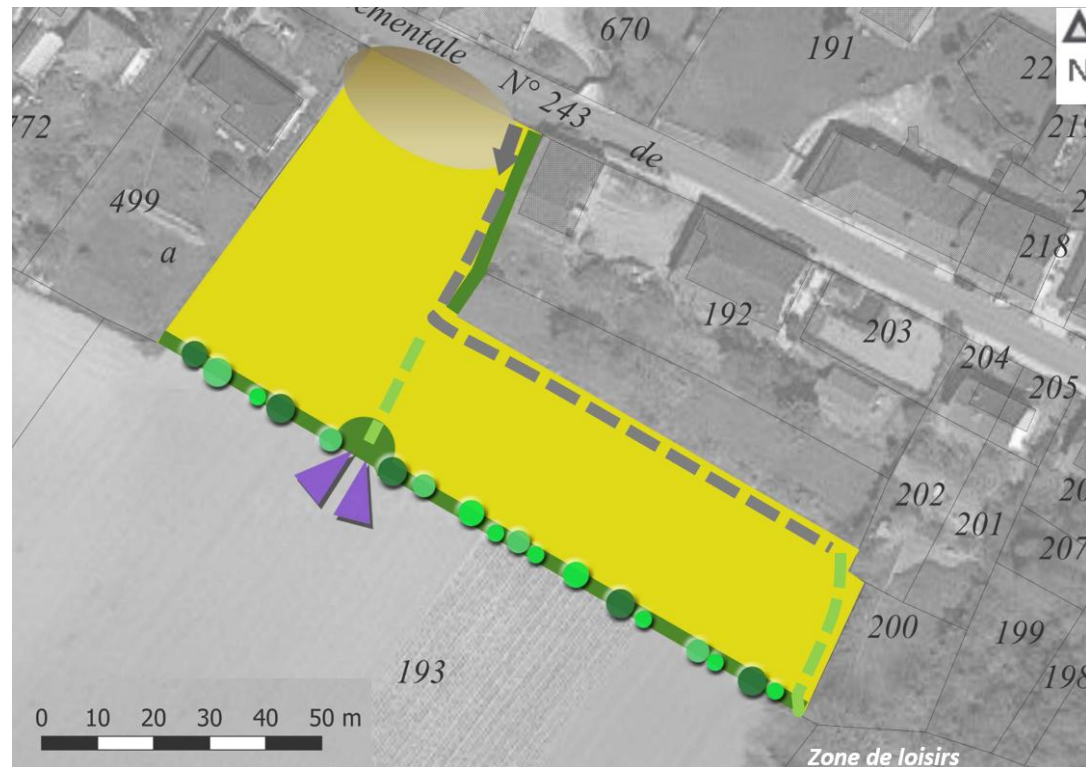
Construction principale : privilégier l'implantation dans une bande de 20 m de profondeur comptée à partir de l'alignement de l'espace commun ou de la voie desservant le terrain.

❖ Qualité urbaine / Paysage et environnement

Aménagement d'un espace commun, qualitatif, en accroche de la RD243, rue centrale du village. Cet espace intègre des plantations, des places de stationnements... son imperméabilisation est limitée au strictement minimum.

La voie est prolongée par une liaison douce jusqu'à la limite de l'espace agricole (zone A du PLUi) afin de maintenir un accès « public » au paysage environnant. A l'Est, la voie de desserte est prolongée par une seconde liaison douce permettant d'accéder à la zone de loisirs riveraine.

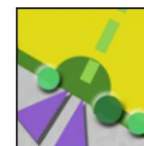
Une bande arborée est plantée en limite sud de la zone (5 m de large minimum) et à l'entrée de la zone afin de conforter la trame boisée du village et de permettre l'insertion du nouveau secteur d'habitat dans son environnement.



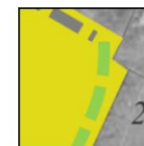
Entrée de la zone depuis la RD243. La voie est bordée d'une bande verte arborée.



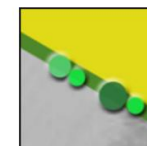
Espace commun de l'opération en accroche de la RD243.



La voie se poursuit par une liaison douce rejoignant un espace public ouvert sur le paysage.

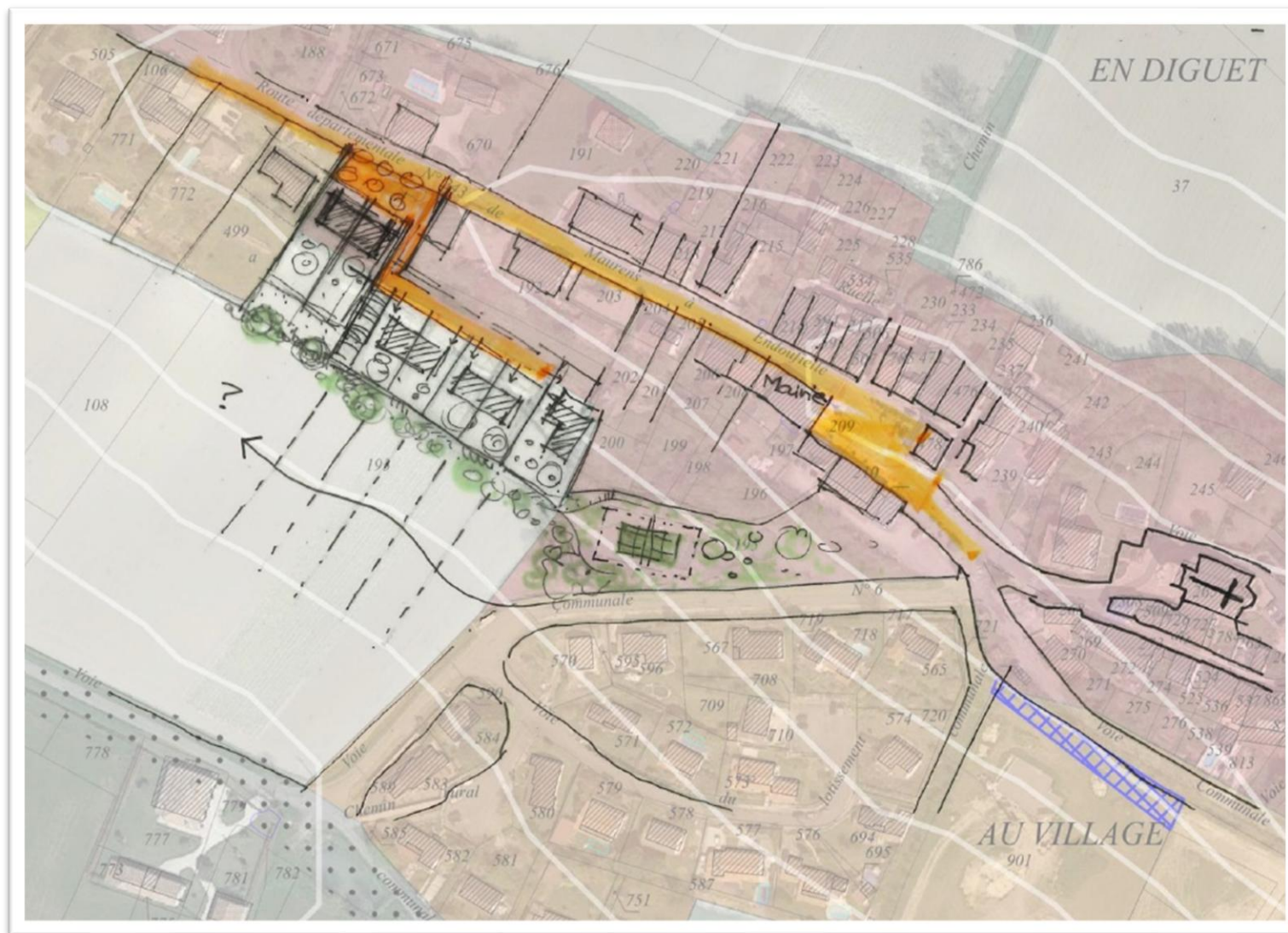


La voie se poursuit par une liaison douce donnant accès à la zone de loisirs.

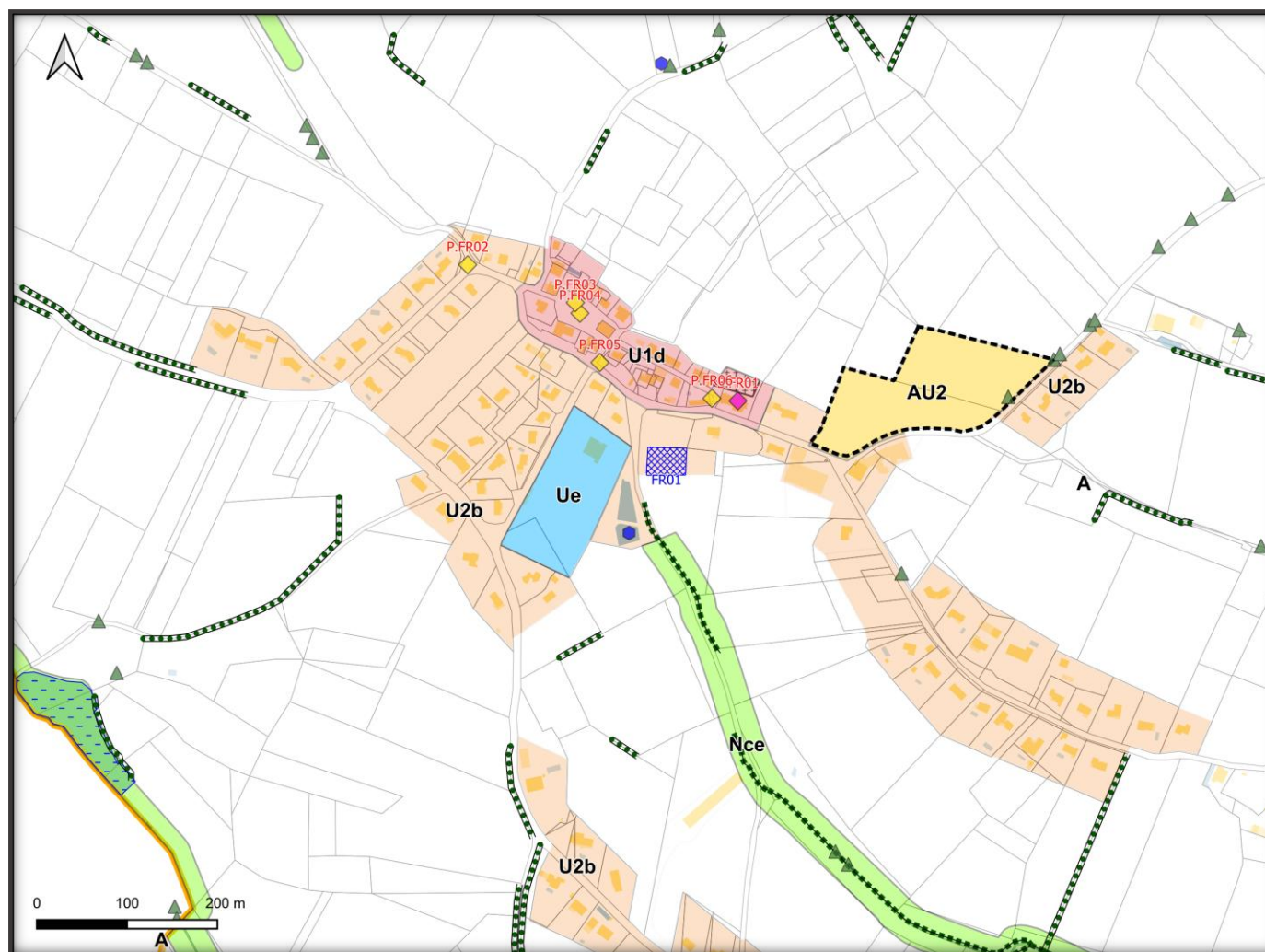


Bande arborée confortant la trame boisée du village.

3 | SCHÉMA D'INTENTIONS



FREGOUVILLE | VUE D'ENSEMBLE | PROGRAMMATION ET PHASAGE



Zone AU2

Urbanisation à court ou moyen terme (3 à 6 ans) et au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.

ZONE AU2 « LA CASSAGNE »

1 | PRINCIPES GÉNÉRAUX | DONNÉES DE CADRAGE

- ▶ Conforter l'urbanisation de la commune en assurant une continuité urbaine entre le village et le secteur d'habitat isolé de Margaillet.
- ▶ Structurer l'urbanisation et mailler les réseaux (voirie et réseaux divers).
- ▶ Maintenir l'accès aux parcelles agricoles périphériques afin d'en éviter l'enclavement.
- ▶ Valoriser les perspectives paysagères sur l'espace rural (vues vers le nord et l'est).
- ▶ Préserver et conforter les boisements des abords de la VC2.
- ▶ Garantir la maîtrise publique de l'entretien du talus situé entre le nouveau secteur d'habitat et la VC2.
- ▶ Mettre en place une zone de transition durable avec l'espace agricole.

Zonage	Zone AU2
Vocation	Résidentielle
Phasage	Court à moyen terme (3 à 6 ans)
Surface	Env. 19 900 m ²
Typologie de la zone	
Surface d'équipement	
Surface à vocation d'habitat	Env. 19 900 m ²
Emprise VRD moyenne	20%
Surface nette habitat	Env. 15 920 m ²
Densité nette moyenne	10 logements / ha
Nombre de logements	Env. 16 logements
Logements sociaux	0
Réseaux	
Adduction Eau Potable (AEP)	Desservie
Assainissement eaux usées (EU)	Non collectif
Assainissement eaux pluviales (EP)	Mesures fixées par le règlement pluvial CCGT
Electricité	Desservie

2 | L'ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

❖ Principe d'urbanisation

Habitat individuel sur parcelle libre, habitat intermédiaire (maison de ville, habitat jointif...).

Densité nette moyenne : 10 logements / ha

❖ Accès et desserte

2 accès groupés, à partir de la VC2, accès sécurisés qui seront reliés entre eux par une voie principale desservant l'ensemble des deux zones. Des voies secondaires sont autorisées à partir de cette voie.

Emprise publique intégrant des plantations, une noue, des stationnements.

L'aménagement de la zone intègre des accès permettant une desserte des parcelles agricoles limitrophes et dont l'emprise doit permettre la circulation des engins agricoles.

❖ Implantation des constructions

Construction principale : privilégier l'implantation dans une bande de 20 m de profondeur comptée à partir de l'alignement de la voie de desserte du terrain.

❖ Qualité urbaine / Paysage et environnement

Les entrées du secteur d'habitat sont paysagées. Elles intègrent un local collectif des ordures ménagères et un bloc de boîte aux lettres.

Les espaces collectifs constituent des espaces qualitatifs, arborés et donnant ouvrant des perspectives, le cas échéant, sur l'espace agricole et les paysages. Les revêtements utilisés sont perméables.

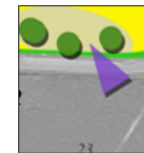
Les arbres existants sont préservés et confortés par des plantations complémentaires. Le pourtour de la zone est arboré afin de favoriser l'intégration paysagère de ce nouveau secteur d'habitat. En limite de l'espace agricole, il sera mis en place une bande verte, non constructible et arborée, d'au moins 5 m de large.



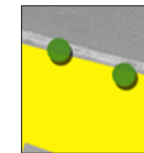
Desserte de la zone à partir de deux entrées paysagées.



Conforter le maillage urbain.



Espace collectif offrant une perspective sur le grand paysage.



Plantations pluristratifiées en bordure de la zone d'habitat.

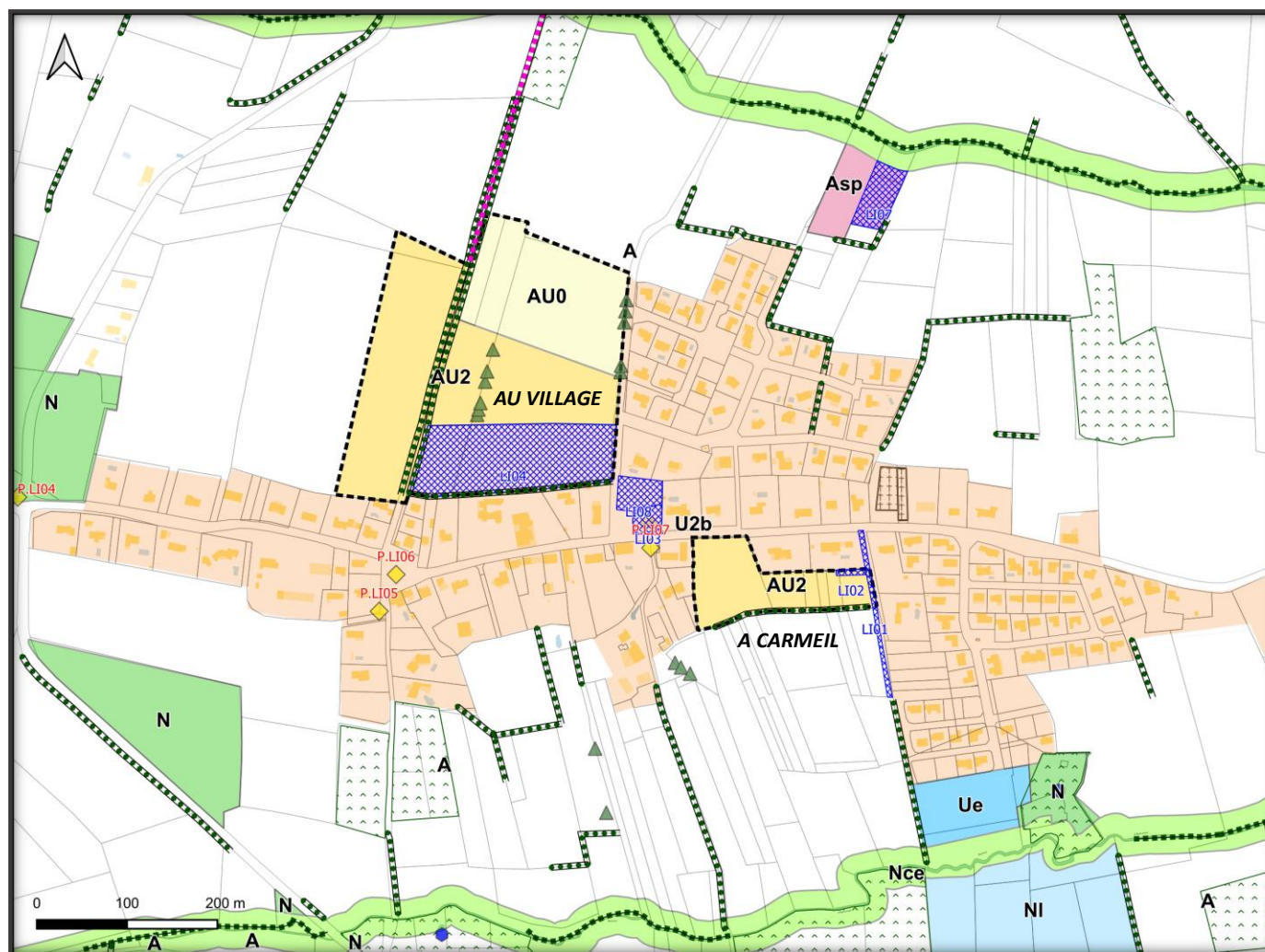


Maintenir une gestion publique du talus de la VC2 intégrant la préservation et le confortement des boisements existants.

3 | SCHÉMA D'INTENTIONS



LIAS | VUE D'ENSEMBLE | PROGRAMMATION ET PHASAGE



Zone AU2 « A CARMEIL »

Urbanisation à court ou moyen terme (3 à 6 ans) au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.

Zone U2b, AU2 et AU0 « AU VILLAGE »

Urbanisation à court, moyen et long terme (0 à 12 ans) au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.

ZONE AU2 « A CARMEIL »

1 | PRINCIPES GÉNÉRAUX | DONNÉES DE CADRAGE

- ▶ Conforter l'urbanisation en continuité de l'existant.
- ▶ Valoriser la qualité urbaine du village : une organisation et une implantation des constructions en rapport avec le relief et le paysage, une accroche publique de l'opération sur la traversée du village...
- ▶ Ne pas obérer les possibilités d'extension du versant sud du village.
- ▶ Anticiper le maillage du réseau de déplacement des différents usagers.
- ▶ Valoriser les perspectives paysagères sur l'espace rural environnant.
- ▶ Mettre en place une zone de transition avec l'espace agricole en confortant notamment les boisements en place.

Zonage	Zone AU2
Vocation	Résidentielle
Phasage	Court à moyen terme (3 à 6 ans)
Surface	Env. 11 978 m ²
Typologie de la zone	
Surface d'équipement	
Surface à vocation d'habitat	Env. 11 578 m ²
Emprise VRD moyenne	20%
Surface nette habitat	Env. 9 200 m ²
Densité nette moyenne	12 logements / ha
Nombre de logements	Env. 10 logements
Logements sociaux	0
Réseaux	
Adduction Eau Potable (AEP)	Desservie
Assainissement eaux usées (EU)	Collectif
Assainissement eaux pluviales (EP)	Mesures fixées par le règlement pluvial CCGT
Electricité	Desservie

2 | L'ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

❖ Principe d'urbanisation

Habitat individuel sur parcelle libre, habitat intermédiaire (maison de ville, habitat jointif...).

Densité nette moyenne : 12 logements / ha

❖ Accès et desserte

1 accès à partir de la route d'Occitanie et 1 accès à partir de l'impasse des Pyrénées, accès reliés entre eux. La desserte de la zone est organisée à partir de voies intégrant une chaussée partagée en double sens.

Ces voies intégreront des plantations, des places de stationnement... La desserte des parcelles se fera par le nord dans une logique d'optimisation des atouts bioclimatiques du site.

❖ Implantation des constructions

Construction principale : privilégier l'implantation dans une bande de 20 m de profondeur comptée à partir de l'alignement de la voie de desserte du terrain.

❖ Qualité urbaine / Paysage et environnement

Aménagement d'un espace commun, qualitatif, en accroche de la route d'Occitanie sur toute la façade nord de l'opération. Cet espace intègre des plantations, des places de stationnements... son imperméabilisation est limitée au strict minimum.

Cette entrée nord intègre un local des ordures ménagères et un bloc de boîte aux lettres.

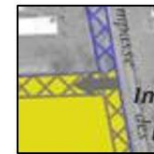
Les voies seront prolongées jusqu'à la limite de l'espace agricole (zone A du PLU) afin de maintenir un accès « public » au paysage environnant.

Les boisements existants sont confortés dans une logique de renforcement de la trame végétale en place et d'intégration du nouveau secteur d'habitat à son environnement.

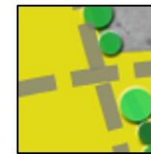
En limite de l'espace agricole, il sera mis en place une bande verte, non constructible et arborée, d'au moins 5 m de large.



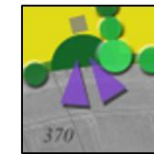
L'entrée nord longe un espace commun assurant le lien entre le secteur d'habitat, la route d'Occitanie et le reste du village.



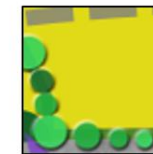
L'entrée Est permet un maillage avec l'impasse des Pyrénées.



Voie interne permettant un accès des parcelles par le Nord.



Préserver l'accès « public » au paysage environnant.



Les boisements en place à conforter.

3 | SCHÉMA D'INTENTIONS



ZONES U2b ET AU2 « AU VILLAGE »

1 | PRINCIPES GÉNÉRAUX | DONNÉES DE CADRAGE

- ▶ Mettre en place un tissu villageois, cœur du village fédérateur de l'espace urbain, via une maîtrise publique avec l'établissement public foncier.
- ▶ Diversifier les formes et types d'habitat afin de favoriser la mixité sociale.
- ▶ Développer la mixité fonctionnelle par l'accueil d'équipements et en diversifiant les espaces publics et les espaces verts propices à la vie sociale.
- ▶ Prendre en compte la dimension paysagère et environnementale du site : préserver les vues sur la vallée, intégrer ce secteur d'habitat dans son environnement
- ▶ Conforter les boisements existants, prévoir un préverdissement de l'ensemble du secteur, marquer la transition avec la zone A, assurer une gestion alternative des eaux pluviales, favoriser le développement des énergies renouvelables...

Zonage	Zone U2b	Zone AU2
Vocation	Résidentielle	Résidentielle
Phasage	Court à long terme (3 à 12 ans)	
Surface	Env. 15 800m ²	Env. 62 000 m ²
Typologie de la zone		
Surface d'emplacement réservé	Env. 15 800m ²	0
Surface à vocation d'habitat	Env. 1260 m ²	Env. 62 000 m ²
Emprise VRD moyenne		20%
Surface nette habitat		Env. 49 600 m ²
Densité nette moyenne		15 logements / ha
Nombre de logements		Env. 70 logements
Logements sociaux		25 %
Réseaux		
Adduction Eau Potable (AEP)	Desservie	Desservie
Assainissement eaux usées (EU)	Collectif	Collectif
Assainissement eaux pluviales (EP)	Mesures fixées par le règlement pluvial CCGT	
Electricité	Desservie	Desservie

2 | L'ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

❖ Principe d'urbanisation

- A - Secteur de mixité urbaine : habitat, équipement...
- B - Secteur d'habitat.

Diversifier les formes d'habitat :

- A - habitat groupé, habitat intermédiaire, petit collectif...
- B - à minima, habitat groupé, habitat résidentiel...
- 25 % de logement social

❖ Accès et desserte

2 ou 3 accès groupés et sécurisés à partir de la route de Bénich. Sortie possible vers le village par le chemin de la cote de Merlère.

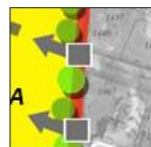
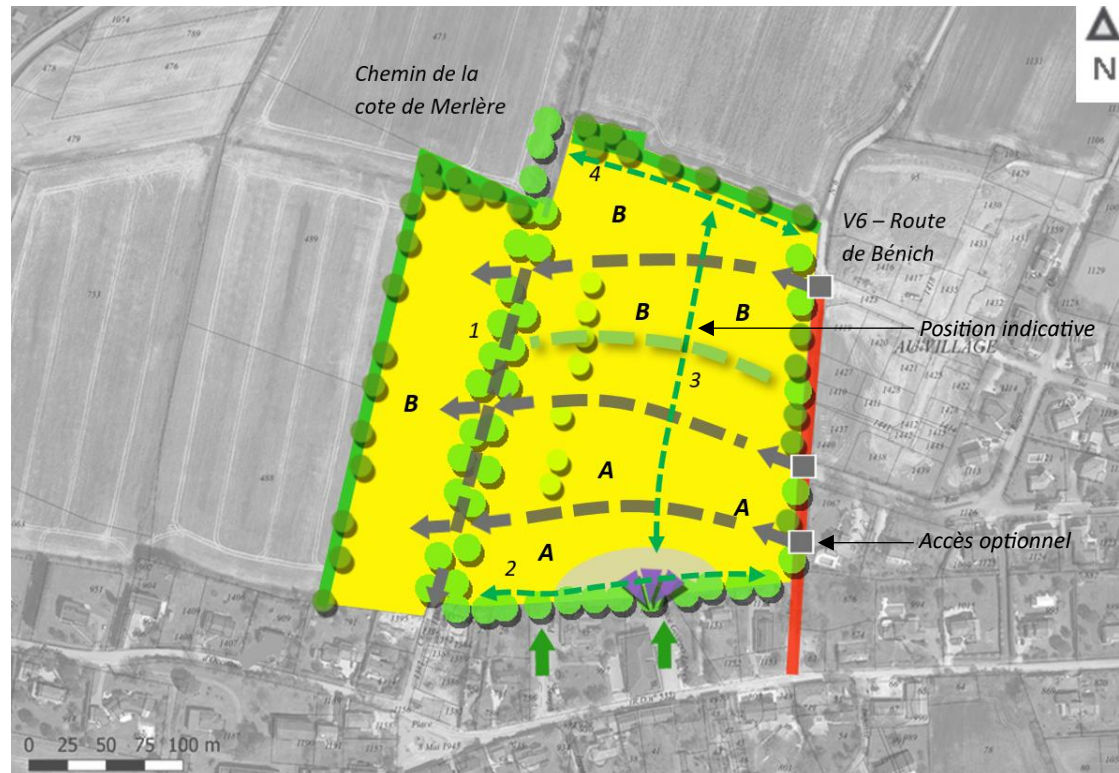
Développer un maillage fonctionnel : dans le cas général, chaussée partagée en double sens intégrant des plantations, des stationnements, un système de gestion alternative des eaux pluviales (noues ou stockage sous les espaces communs...).

Dans le cas du chemin de la cote de Merlère (1), une voie partagée à sens unique peut être envisagée. Des voies secondaires, espace partagé reliant les voies principales entre elles et segmentant les ilots urbains, sont autorisées.

Développer un maillage de liaisons douces : aménager une promenade en bordure du talus sud de la zone à aménager (2), segmenter les ilots urbains par une liaison douce Nord-Sud (3), mailler le réseau entre le chemin de la Cote de Merlère et la VC6 (4) ... / Assurer la continuité des liaisons douces entre le site actuel de l'école et le futur secteur d'habitat.

❖ Implantation des constructions

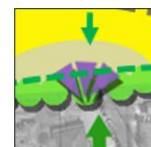
Construction principale : Privilégier une bande d'implantation de 20 m de profondeur à partir de l'alignement de la voie de desserte du terrain.



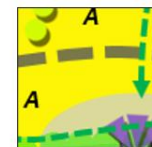
Accès sécurisés à partir de la VC6.



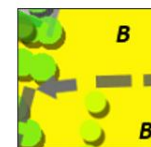
L'aménagement du chemin de la cote de Merlère doit permettre de préserver l'ambiance champêtre.



Développer le maillage de liaisons douces au sein de la zone et avec l'espace urbain périphérique.



Zone de mixité urbaine : équipements publics, logements diversifiés dont logements.



Secteur à dominante d'habitat.

❖ Qualité urbaine / Paysage et environnement

Mettre en place un espace public assurant l'interface entre le « plateau d'équipements publics » (école / crèche / halte-garderie / Cantine scolaire) et le nouveau secteur d'habitat.

Préserver le point de vue sur la vallée du ruisseau de l'Espinassou depuis cet espace et le belvédère du « plateau d'équipements publics ».

Requalifier la route de Bénich (VC6) : opération communale.

Limiter l'impact paysager des voies principales de desserte : tracé suivant, peu ou prou, les courbes de niveaux.

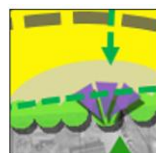
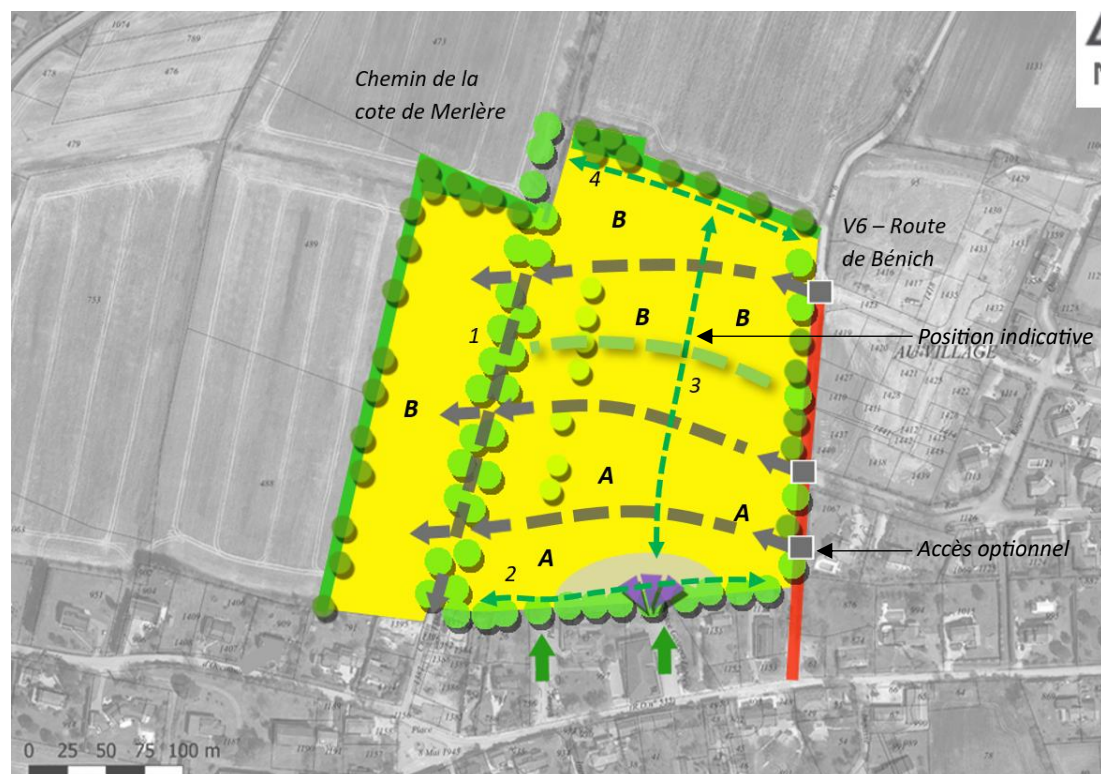
Varié la taille et l'organisation du parcellaire afin de diversifier le tissu urbain et en tenant compte des courbes de niveaux (axe longitudinal des parcelles parallèle ou perpendiculaire à la pente).



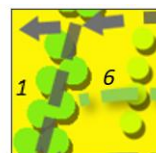
Conforter la trame verte et bleue : valoriser et renforcer les boisements existants / instaurer une lisière boisée en limite de la zone agricole / Instaurer des coupures vertes le long des courbes de niveau / Mettre en place un espace de transition durable avec l'espace agricole d'une largeur minimale de 5 m.

Limiter l'imperméabilisation des sols des espaces communs dont les espaces dédiés à la voiture, en particulier les zones de stationnements qui doivent rester perméables.

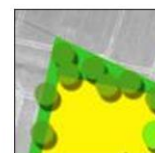
Favoriser la production d'énergie renouvelable.



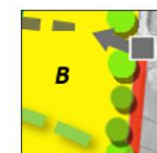
Espace public fédérateur du village offrant des points de vue sur la vallée.



Boisement existant à valoriser et conforter / Coupures vertes à instaurer.

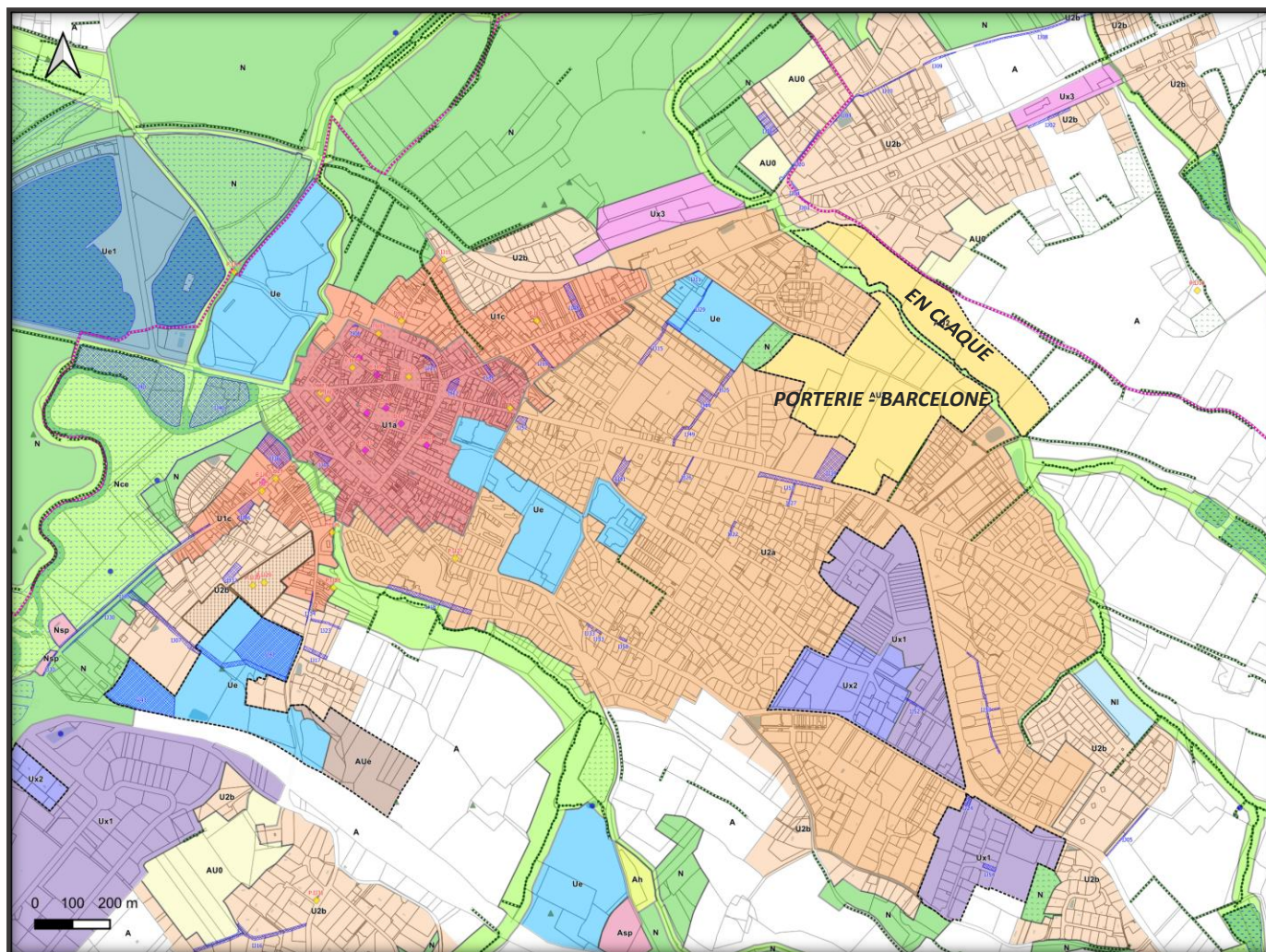


Zone de transition avec l'espace agricole.



Route de Bénich à requalifier.

L'ISLE-JOURDAIN | HABITAT | PROGRAMMATION ET PHASAGE



Zone AU2 « PORTERIE - BARCELONE »

Urbanisation à court ou moyen terme (3 à 6 ans) et lors d'une opération d'ensemble. Procédure de ZAC avec DUP en cours sur le secteur.

Zone AU2 « EN CLAQUE »

Urbanisation à moyen terme (6 ans) lors d'une opération d'ensemble.

Zone AU0

Urbanisation à moyen ou long terme (6 à 12 ans) et dont l'ouverture nécessitera une évolution du PLUi-H.

ZONE AU2 « PORTERIE – BARCELONE »

*Le secteur de PORTERIE - BARCELONE est aujourd'hui en phase d'urbanisation.
Une procédure de ZAC avec DUP est en cours sur le secteur.*

1 | L'ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



Typologie des espaces :



Privilégier un habitat de type collectif ou semi- collectif le long de la voie structurante de la ZAC et autour de la place centrale



Équipement sportif et bassin de rétention

Mobilités :



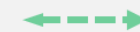
Voirie inter quartier à créer
pour desservir *En Claque*



Voirie structurante à créer



Voirie secondaire à créer



Liaisons douces à aménager

Paysage et trame verte :

Frange naturelle et
paysagère inconstructible



Plantations végétales à créer ou maintenir

Coulée verte traversante
du secteur



Cône de vu à préserver

ZONES AU2 « EN CLAQUE »

1 | PRINCIPES GÉNÉRAUX | DONNÉES DE CADRAGE

- ▶ Organiser l'urbanisation d'un nouveau quartier de l'espace urbain.
- ▶ Diversifier les formes d'habitat.
- ▶ Valoriser le rapport au paysage : marquer l'entrée de ville en proposant un espace urbain très qualitatif en accroche de la RD9, tirer profit du relief pour organiser la desserte et la distribution des différents types d'habitat, préserver le caractère naturel de la ligne de crête nord de la zone.
- ▶ Hiérarchiser le réseau de voirie en anticipant la mise en place d'une voie structurante interquartier entre la RD9 et le boulevard de la Porterie.
- ▶ Anticiper la desserte de la zone AU0 « En Claque ».
- ▶ Développer les liaisons douces interquartier dans une logique de maillage urbain.
- ▶ Préserver des effets de l'urbanisation le chemin des Ninets, itinéraire jacquaire.
- ▶ Valoriser le vallon du ruisseau de Lafitte en tant que lien naturel entre le nouveau secteur d'habitat d'En Claque avec la ZAC de la Porterie : un espace naturel écosystémique, régulateur des crues et support de biodiversité ; un espace d'agrément pour les habitants ; un espace fonctionnel pour les déplacements doux et pour la régulation des eaux pluviales...

Zonage	Zone AU2
Vocation	Résidentielle
Phasage	Court à moyen terme (3 à 6 ans)
Surface	Env. 80 000 m ²
Typologie de la zone	
Surface d'équipement	
Surface à vocation d'habitat	Env. 80 000 m ²
Emprise VRD moyenne	25%
Surface nette habitat	Env. 60 000 m ²
Densité nette moyenne	25 logements / ha
Nombre de logements	Env. 150 logements
Logements sociaux	25 %
Réseaux	
Adduction Eau Potable (AEP)	Desservie
Assainissement eaux usées (EU)	Collectif – Nécessite la réalisation de l'extension de la STEP (en cours)
Assainissement eaux pluviales (EP)	Mesures fixées par le règlement pluvial CCGT
Electricité	Renforcements prévus

2 | L'ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

❖ Principe d'urbanisation

Habitat collectif ou intermédiaire (secteurs 1)
 Habitat intermédiaire et individuel sur parcelle libre (secteur 2)
 Secteur naturel et paysager inconstructible (secteur 3)
 Densité nette moyenne : 25 logements / ha.
 25 % de logement social.
 25 % de logement collectif.

❖ Accès et desserte

Parc urbain paysagé (secteur 1) : Accès groupé à partir de la voie primaire interquartier aménagée entre la RD9 et le boulevard de la Porterie.

Autres secteurs : Desserte à partir de la voirie interne secondaire en privilégiant la mise en place d'accès groupé. Une de ces voies secondaires anticipe la desserte de la zone AU0 Nord.

Les accès directs au chemin des Ninets ne sont pas autorisés.

Les voies intègrent des plantations, des places de stationnement et, le cas échéant, tout aménagement nécessaire à la gestion des eaux pluviales.

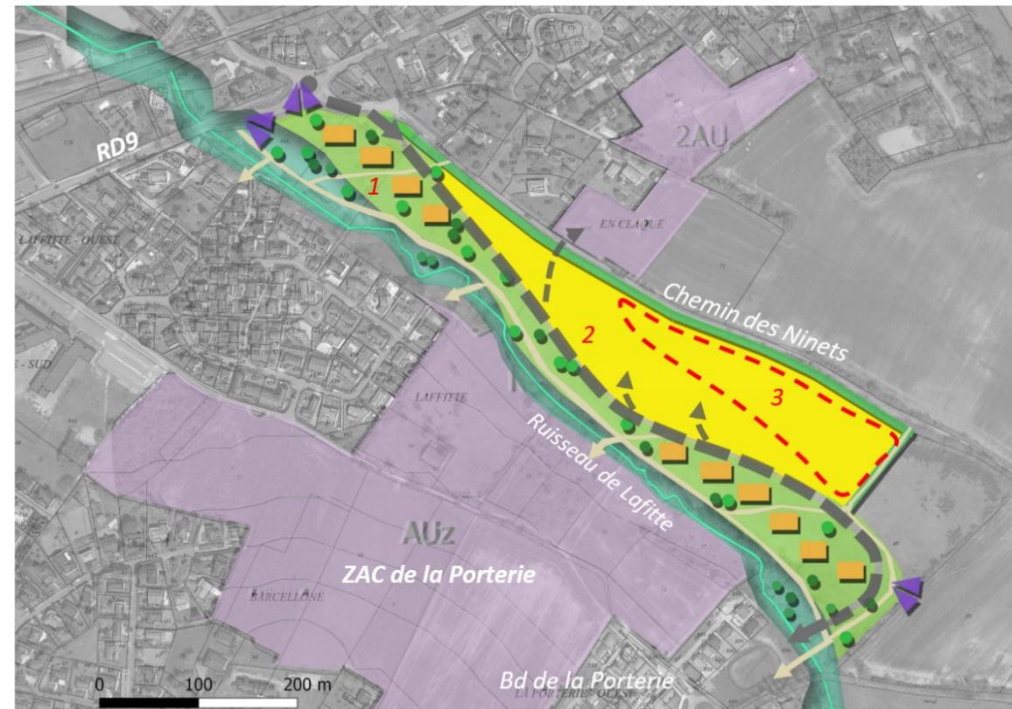
Une liaison douce structurante est aménagée dans le vallon du ruisseau, liaison à partir de laquelle est organisé un maillage doux qui irrigue le nouveau secteur d'habitat et permet des connexions avec les secteurs d'habitat périphériques existants ou projetés.

❖ Implantation des constructions principales

Parc urbain paysagé (secteur 1) : A au moins 5 mètres de l'alignement de la voie primaire interquartier. Axe de faitage est-ouest à privilégier.

A au moins 10 mètres des berges du ruisseau de Lafitte (seule une liaison douce perméable est autorisée dans cette bande tampon).

Secteur 2 : Axe de faitage parallèle aux courbes de niveaux à privilégier.



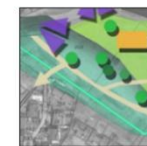
Desserte de la zone à partir du rond-point de la RD9...



... et du boulevard de la Porterie avec la mise en place d'une voie primaire structurante interquartier.



Le réseau secondaire dessert le secteur 2 et anticipe la desserte de la zone AU0 Nord.



Une liaison douce centrale irrigue l'ensemble de la zone et permet des liaisons avec les secteurs d'habitat périphériques.



Le chemin des Ninets, un axe préservé où sont seulement autorisés les accès piétons et cycles.



La bordure Est de la zone, un espace de transition durable avec l'espace agricole.

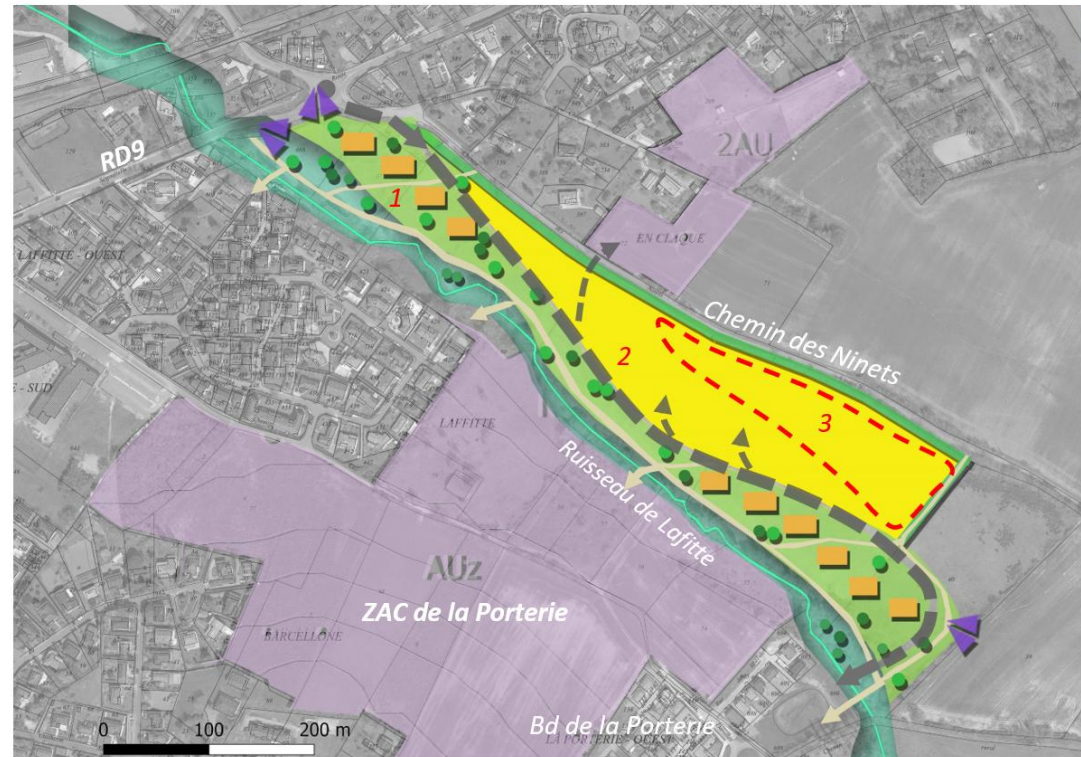
❖ Qualité urbaine / Paysage et environnement

Le secteur 1 correspond à un parc urbain paysagé qui occupe les parties le plus planes du site entre le ruisseau et la voie primaire de desserte de la zone. En partie basse, le vallon du ruisseau de Lafitte constitue un espace naturel, d'agrément et fonctionnel qui dessert l'ensemble de la zone. Il permet des connexions avec les secteurs d'habitat périphériques. Avec un axe de faitage est-ouest, les constructions optimisent les caractéristiques bioclimatiques du site. Leur implantation permet la mise en place d'espaces verts collectifs et multifonctionnels en direction du vallon (espaces verts, espaces de jeux, jardins collectifs...).

L'aménagement de la zone permet de maintenir des perspectives paysagères de qualité vers l'intérieur de la zone d'habitat depuis le RD9.

Le secteur 3, très pentu, est préservé et non constructible.

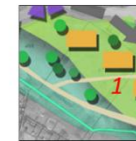
Une bande verte de 5 m de largeur intégrant une végétation pluristratifiée, mise en place en limites Nord et Est de la zone, participe à l'intégration paysagère de la zone et constitue un espace de transition durable avec l'espace agricole.



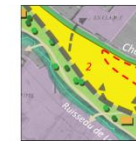
Valoriser l'entrée de ville avec la création de perspectives sur le parc urbain paysagé et le vallon naturel depuis la RD9.



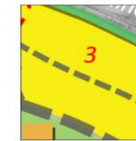
Le parc urbain paysagé, secteur d'habitat et coulée verte est-Ouest structurante...



... propice à la création d'ambiances paysagères et naturelles spécifiques.

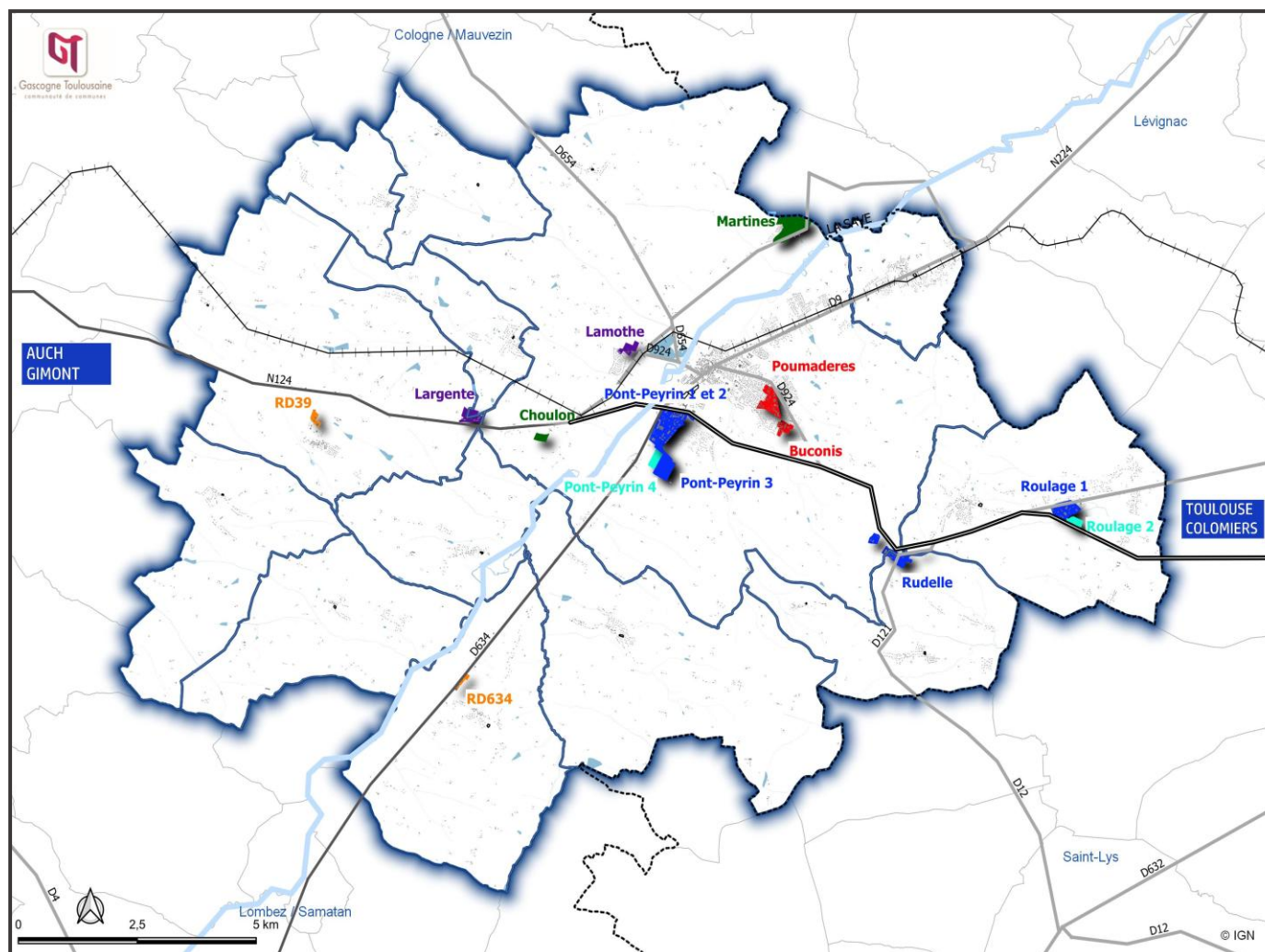


Le secteur d'habitat intermédiaire et/ou d'habitat individuel.



Le secteur très pentu et non constructible.

L'ISLE-JOURDAIN | ACTIVITES | PROGRAMMATION ET PHASAGE



Zone Ux1 et Ux2 « Buconis-Poumaderes »

Requalification de la ZAE à court terme (0 - 3 ans).

Zone AUx1 « Les Martines »

Urbanisation à court ou moyen terme (3 à 6 ans) au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.

Zone AUx3 « Le Choulon »

Urbanisation à court ou moyen terme (3 à 6 ans) au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.

Zone Ux2 « Secteur d'habitation de Pont Peyrin »

Requalification à moyen ou long terme (6 à 12 ans).

Zone AUx0 « Pont-Peyrin 4 » et « Roulage 2 » et « Les Martines »

Urbanisation à moyen ou long terme (6 à 12 ans) et dont l'ouverture nécessitera une évolution du PLUi-H.

ENTREE DE VILLE POUMADERES : Ux1 et Ux2

1 | SCHEMA DE PRINCIPES DE REQUALIFICATION

Le secteur de Buconis est aujourd'hui en phase de requalification. Une étude complète de requalification a été lancée en 2023 par la Gascogne Toulousaine



Poumadères:

Superficie globale: 17,39 ha.
Zone d'extension : 0 ha.

Typologie des espaces disponibles dans la Z.A :



Dents creuses



Maisons d'habitations

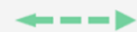


Activités polluantes à relocaliser

Mobilités :



Voirie à requalifier et adapter aux modes doux



Liaisons douces à aménager

Paysage et trame verte :



Frange naturelle et paysagère inconstructible



Plantation végétales à créer ou maintenir

ENTREE DE VILLE BUCONIS : Ux1

1 | SCHEMA DE PRINCIPES DE REQUALIFICATION

Le secteur de Buconis est aujourd'hui en phase de requalification. Une étude complète de requalification a été lancée en 2023 par la Gascogne Toulousaine



Typologie des espaces disponibles dans la Z.A :

-  Zone d'extension
-  Dents creuses
-  Espaces artificialisés non occupés

Mobilités :

-  Voirie à requalifier et adapter aux modes doux
-  Voirie structurante à créer
-  Voirie secondaire à créer
-  Liaisons douces

Paysage et trame verte :

-  Frange naturelle et paysagère inconstructible
-  Plantation végétales à créer ou maintenir
-  Cône de vu à préserver

ZONES AUx1 ET AUx0 « LES MARTINES »

1 | PRINCIPES GÉNÉRAUX | DONNÉES DE CADRAGE

- ▶ Développer une urbanisation de qualité en lien avec la destination du secteur.
- ▶ Favoriser l'intégration paysagères des constructions et de leurs abords.
- ▶ Valoriser les éléments patrimoniaux (pigeonniers, points de vue vers l'extérieur et depuis l'extérieur) ;
- ▶ Assurer une bonne cohabitation de fonction avec le secteur d'habitat limitrophe.
- ▶ Valoriser l'ambiance champêtre du site.
- ▶ Valoriser les abords de la RN224.
- ▶ Diversifier les modes de déplacements.
- ▶ Assurer une transition douce avec l'espace agricole.

Zonage	Zone AUx1	Zone AUx0
Vocation		
Phasage	Court à moyen terme (3 à 6 ans)	Long terme (6 à 12 ans)
Surface	Env. 140 000 ²	Env. 100 000 m ²
Typologie de la zone		
Surface d'emplacement réservé	0	0
Surface à vocation économique	100 %	100 %
Emprise VRD moyenne	20 %	20%
Surface nette	112 000 m ²	80 000 m ²
Densité nette moyenne		
Nombre de logements		
Logements sociaux		
Réseaux		
Adduction Eau Potable (AEP)	Desservie	Desservie
Assainissement eaux usées (EU)	Collectif	Collectif
Assainissement eaux pluviales (EP)	Mesures fixées par le règlement pluvial CCGT	
Electricité	Desservie	Desservie

2 | L'ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

❖ Principe d'urbanisation

A – Macro-lots à destination de toutes activités.

B – Macro-lots spécifique à destination d'activité de loisirs, d'éducation ou de santé. Le découpage des macro-lots B est un découpage de principe, il n'interdit pas d'autres formes de découpage au moment de l'étude de faisabilité opérationnelle.

C – Zone fermée à l'urbanisation. Son ouverture à l'urbanisation nécessite une modification ou révision du document d'urbanisme.

❖ Accès et desserte

Accès à la zone à partir des voies préexistantes. La voie desservant le lotissement d'habitation sera indépendante et ne permettra pas de desservir les activités.

❖ Implantation des constructions

A au moins 75 mètres de l'axe de la RN224.

A au moins 3 mètres des autres voies.

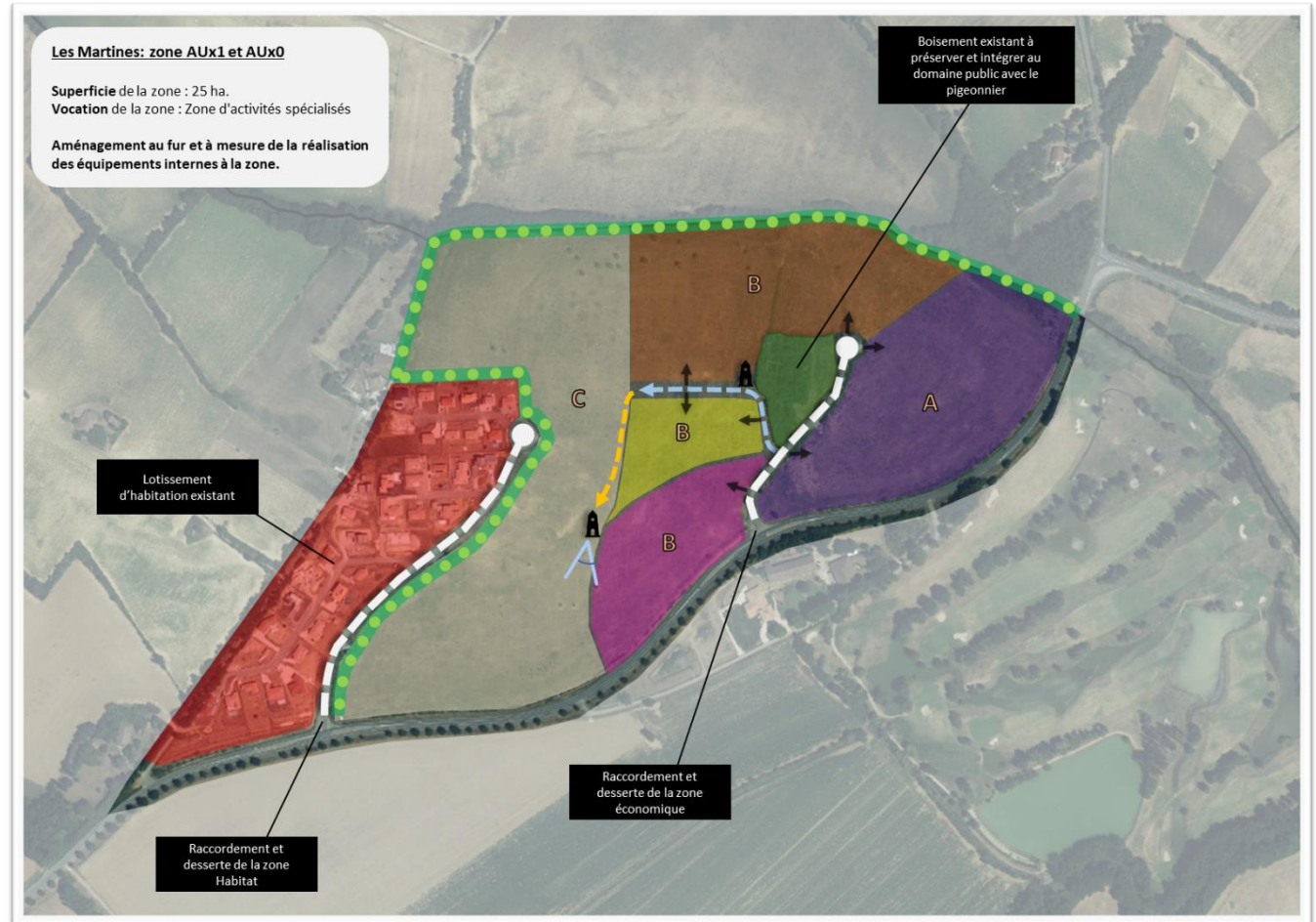
❖ Accès et desserte

Les choix d'aménagement doivent conduire à la création d'une zone d'activités valorisant l'ambiance champêtre du site : plantations pluristratifiées en limite de zone confortant les boisements existants, l'imperméabilisation des sols limitée au strict nécessaire, gestion des eaux pluviales et plantations participant à l'aménagement paysager en bordure de la RN224 ou de la zone inondable...

Mise en place d'un espace public collectif, en partie haute du relief, mettant en valeur les pigeonniers et l'espace boisé déjà existant. L'aménagement du site permet de valoriser les vues sur le paysage et de maintenir des vues extérieures sur cet espace et ce patrimoine.

Une zone de transition arborée et d'une largeur minimale de 10 mètres inconstructible est mise en place avec l'espace agricole et en limite de la zone inondable. Une zone de transition arborée et d'une largeur minimale de 10 mètres inconstructible est mise en place également au contact de la zone d'habitat.

Les plantations confortent la trame végétale favorisant l'intégration de l'urbanisation dans son environnement.



Typologie des espaces :

- A** Macro-lot spécifique à destination de toutes activités
- B** Macro-lots à destination d'activité de loisirs, d'éducation ou de santé.
- C** Zone tampon fermée à l'urbanisation

Mobilités :

- Voirie interne déjà existante
- Voirie interne à créer
- Liaison douce à aménager

Paysage et trame verte :

- Frange naturelle et paysagère inconstructible
- Plantation végétale à créer ou maintenir
- Cône de vue à préserver
- Pigeonnier à préserver

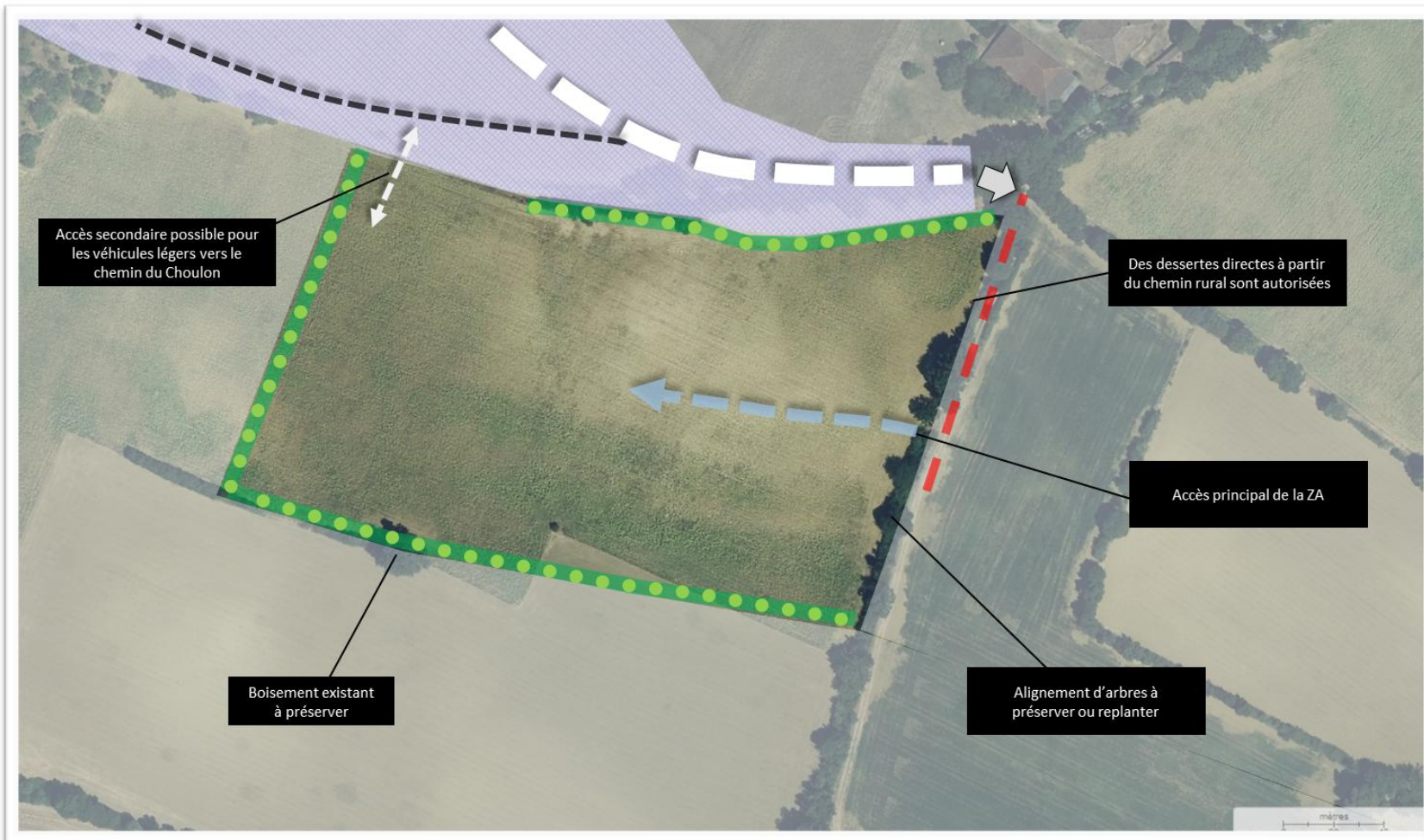
ZONE AUx3 « LE CHOULON »

1 | PRINCIPES GÉNÉRAUX | DONNÉES DE CADRAGE

- Assurer une bonne cohabitation de fonction avec des activités nuisantes à l'écart des secteurs d'habitat.
- Profiter de la desserte rapide de la RN 124.
- Assurer une transition douce avec l'espace agricole.

Zonage	Zone AUx3
Vocation	Economique
Phasage	Court à moyen terme (3 à 6 ans)
Surface	Env. 40 000 m ²
Typologie de la zone	
Surface d'équipement	
Surface à vocation économique	Env. 40 000 m ²
Emprise VRD moyenne	25 %
Surface nette	Env. 30 000 m ²
Densité nette moyenne	
Nombre de logements	
Logements sociaux	
Réseaux	
Adduction Eau Potable (AEP)	Desservie
Assainissement eaux usées (EU)	
Assainissement eaux pluviales (EP)	Mesures fixées par le règlement pluvial CCGT
Electricité	Renforcement à réaliser

2 | L'ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



Le CHOULON : zone AUx3

Superficie de la zone : 4 ha.

Vocation de la zone : Zone d'activités spécialisés dans la gestion et le traitement des déchets, l'industrie et l'entrepôt.

Aménagement au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.

Mobilités et accès:



Emprise de la RD 1124 et de ses abords



Voirie structurante à créer : échangeur de la RD 1124



Voirie d'accès à requalifier: chemin rural n°45



Accès principal de la zone



Accès secondaire possible sur la zone



Voie communale « le Chemin du Choulon »

Paysage et trame verte :



Frange naturelle et paysagère inconstructible de 5 m minimum



Plantations végétales à créer ou maintenir

ZONE Ux2 « SECTEUR D'HABITATION DE PONT PEYRIN »

1 | L'ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



Pont-Peyrin :

Superficie globale: 1,4 ha.
Zone d'extension : 0 ha.

Aménagement dans le cadre d'une d'opération d'ensemble afin de limiter les conflits d'usages

Mobilités :



Voirie à requalifier et adapter aux modes doux



Liaisons douces à aménager

Paysage et trame verte :



Frange naturelle et paysagère inconstructible

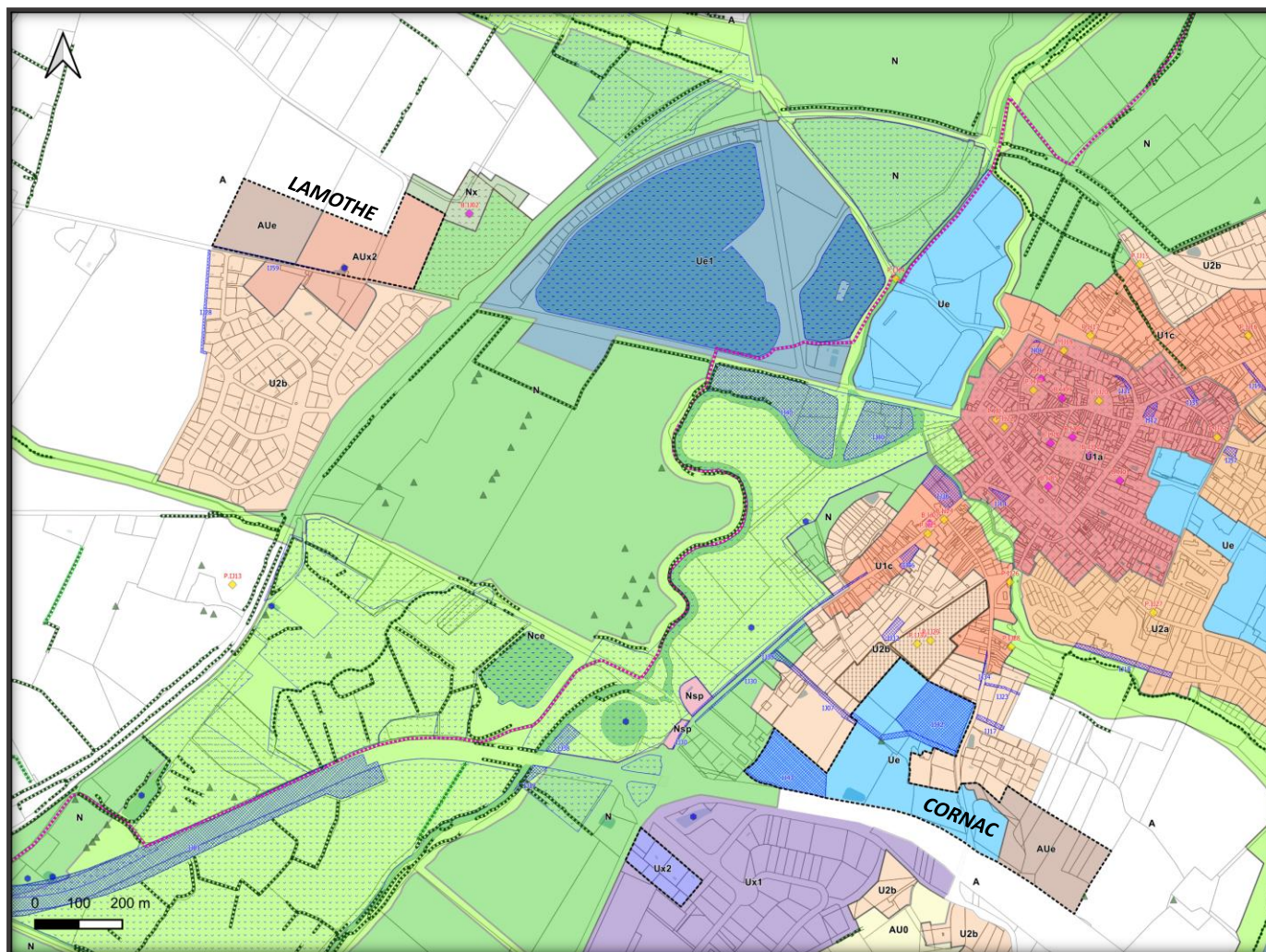


Plantation végétales à créer ou maintenir



Cône de vu à préserver

L'ISLE-JOURDAIN | EQUIPEMENTS | PROGRAMMATION ET PHASAGE



Zone Ue et AUe « CORNAC »

Urbanisation à court ou moyen terme (3 à 6 ans) au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.

Zone AUe et AUx2 « LAMOthe »

Urbanisation à court ou moyen terme (3 à 6 ans) au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.

ZONE Ue et AUe « CORNAC »

1 | L'ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



Fontaines-Cornac :

Superficie globale: 14,6 ha.
Zone d'extension : 8,95 ha.

Typologie des espaces :

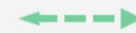


Equipement public

Mobilités :



Voirie structurante à créer et adapter aux modes doux



Liaisons douces à aménager

Paysage et trame verte :



Frange naturelle et paysagère inconstructible



Plantation végétales à créer ou maintenir

ZONES AUe ET AUx2 « LAMOTHE »

1 | PRINCIPES GÉNÉRAUX | DONNÉES DE CADRAGE

- ▶ Diversifier les fonctions urbaines.
- ▶ Favoriser le développement des activités tertiaires existantes.
- ▶ Développer une urbanisation de qualité en lien avec la destination du secteur.
- ▶ Favoriser l'intégration des constructions et de leurs abords dans le paysage.
- ▶ Valoriser les éléments patrimoniaux existants.
- ▶ Valoriser l'entrée dans l'espace urbain.
- ▶ Instaurer un lien avec le secteur d'habitat limitrophe.
- ▶ Diversifier les modes de déplacements et sécuriser les déplacements, notamment sur la route de Clermont-Savès.
- ▶ Assurer une transition douce avec l'espace agricole.

Zonage	Zone AUe	Zone AUx2
Vocation	Equipement	Activité
Phasage	Moyen terme (0 à 6 ans)	Moyen terme (0 à 6 ans)
Surface	Env. 30 000 m ²	Env. 40 000 m ²
Typologie de la zone		
Surface d'emplacement réservé	0	0
Surface à vocation économique		
Emprise VRD moyenne	20 %	20%
Surface nette	Env. 24 000 m ²	Env. 32 000 m ²
Densité nette moyenne		
Nombre de logements		
Logements sociaux		
Réseaux		
Adduction Eau Potable (AEP)	Desservie	Desservie
Assainissement eaux usées (EU)	Collectif	Collectif
Assainissement eaux pluviales (EP)	Mesures fixées par le règlement pluvial CCGT	
Electricité	Desservie	Desservie

2 | L'ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

❖ Principe d'urbanisation

Equipements d'intérêt collectif et de services publics et activités du secteur tertiaire.

❖ Accès et desserte

Zone AUe : accès à partir de la RD161.

Zone UX3 : accès à partir du chemin d'Encazaux.

❖ Implantation des constructions

A au moins 15 mètres de l'alignement de la RD161.

❖ Accès et desserte

Les choix d'aménagement doivent conduire à la création d'une zone d'équipements et d'activités s'inscrivant au sein d'un parc boisé et d'une ambiance champêtre : les plantations sont nombreuses et variées (arbres persistants et caducs, végétation pluristratifiée), l'imperméabilisation des sols est limitée au strict nécessaire, la gestion des eaux pluviales et les liaisons douces participent à l'aménagement paysager...

En bordure de la RD161, le plan d'eau et les constructions existantes sont valorisées au sein d'un espace collectif. Cet espace participe à l'aménagement paysager de la RD161 et marque l'entrée de la zone. Il fait le lien avec les activités existantes situées en vis-à-vis de la RD161.

Mise en place d'une zone de transition avec l'espace agricole et naturelle, espace arboré pluristratifié d'une largeur minimale de 10 mètres et qui servira de support à la création d'une liaison douce (qui se connectera avec celle prévue le long du secteur d'habitat de Lamothe-Ouest et qui rejoindra la vallée de la Save).



LAMOTHE :

Superficie globale: 7,5 ha.
Zone d'équipement et d'activité économique.

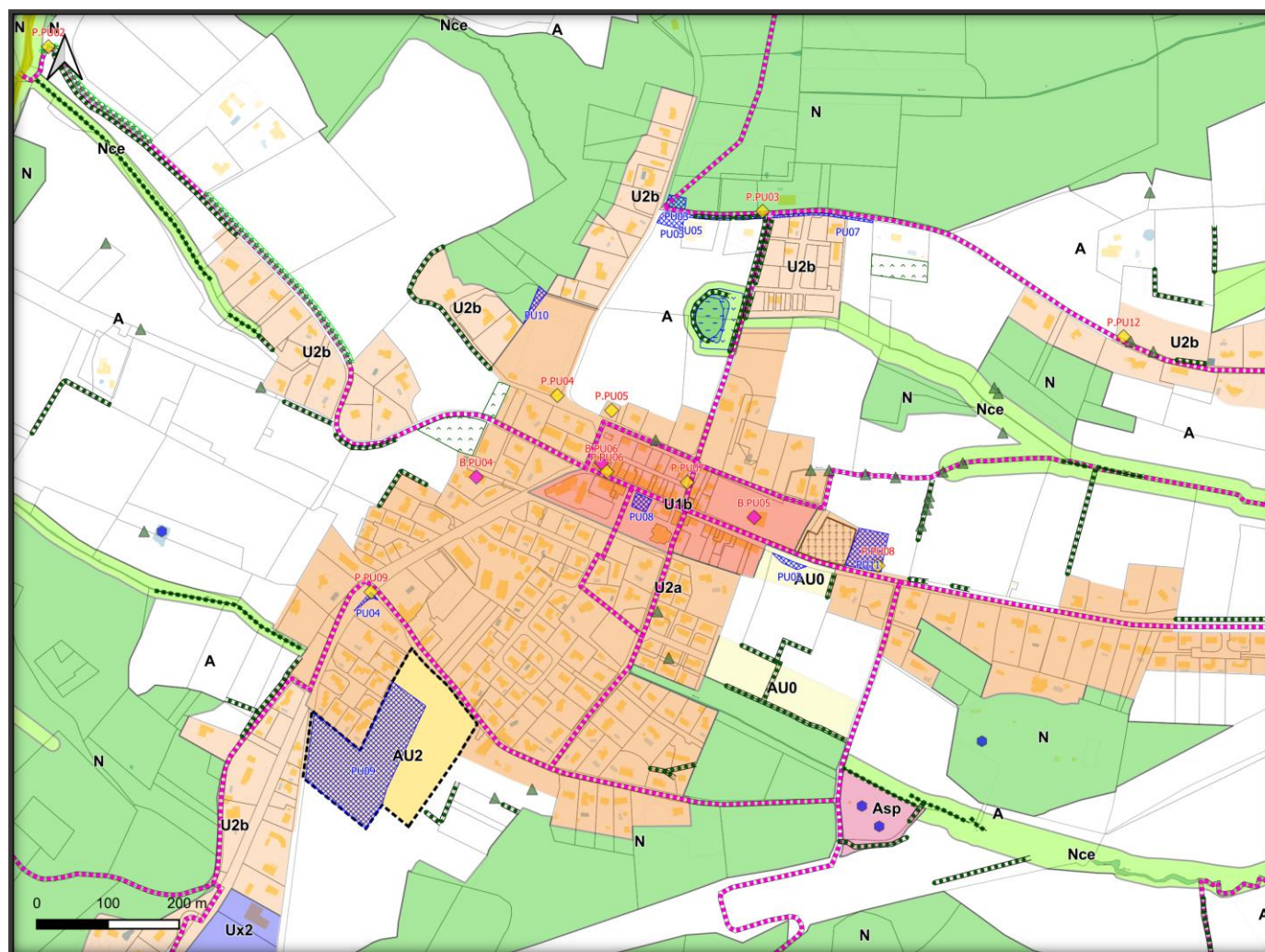
Mobilités :

- Desserte de la zone
- Liaisons douces à aménager
- Requalification de la RD 161

Paysage et trame verte :

- Frange naturelle et paysagère inconstructible de 5 m de largeur
- Plantations végétales à créer ou maintenir

PUJAUDRAN | VUE D'ENSEMBLE | PROGRAMMATION ET PHASAGE



Zone AU2 « L'AOUILLERON »

Urbanisation à court ou moyen terme (0 à 6 ans) au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.

Zone AU0

Urbanisation à moyen ou long terme (6 à 12 ans) et dont l'ouverture nécessitera une évolution du PLUi-H.

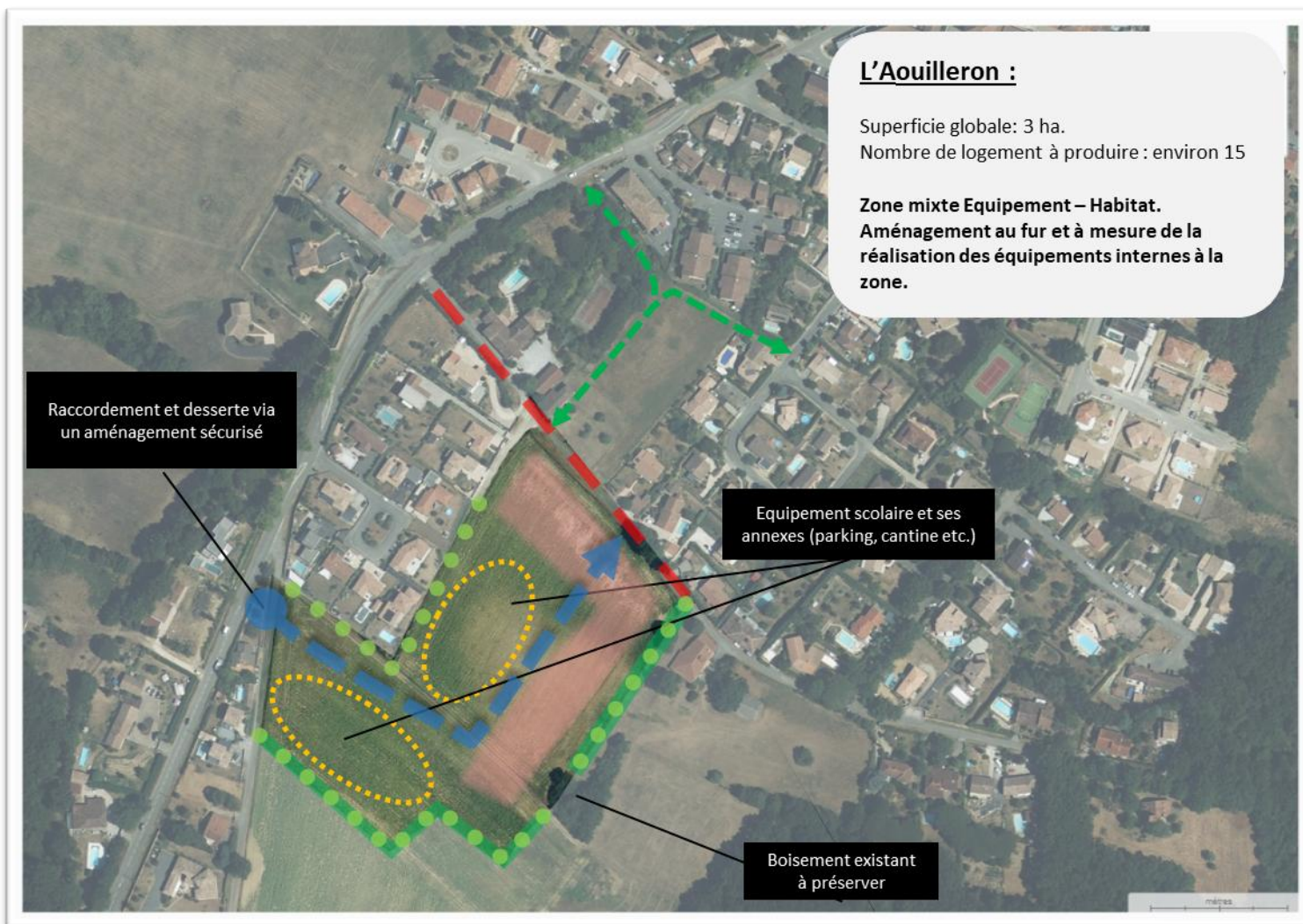
ZONE AU2 « L'AOUILLERON »

1 | PRINCIPES GÉNÉRAUX | DONNÉES DE CADRAGE

- ▶ Conforter et diversifier l'urbanisation en périphérie immédiate du village.
- ▶ Sécuriser l'accès de la desserte depuis l'Avenue de Gascogne.
- ▶ Participer à la sécurisation des déplacements des usagers le long du chemin de l'Aouilleron.
- ▶ Valoriser le rapport au paysage : Mise en valeur des perspectives vers le sud et l'est du territoire / Confortement de la trame paysagère ...
- ▶ Création d'un pôle scolaire important pour la commune.
- ▶ Mise en place d'une zone de transition avec l'espace agricole et naturelle.

Zonage	Zone AU2
Vocation	Mixte Résidentielle/ Equipement
Phasage	Court à moyen terme (3 à 6 ans)
Surface	Env. 30 082 m ²
Typologie de la zone	
Surface d'équipement	Env. 16 405 m ²
Surface à vocation habitat	Env. 13 677 m ²
Emprise VRD moyenne	25 %
Surface nette habitat	Env. 10 250 m ²
Densité nette moyenne	15 log/ha
Nombre de logements	Env. 15 logements
Logements sociaux	
Réseaux	
Adduction Eau Potable (AEP)	Desservie
Assainissement eaux usées (EU)	Collectif
Assainissement eaux pluviales (EP)	Mesures fixées par le règlement pluvial CCGT
Electricité	Desservie

2 | L'ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



Typologie des espaces :



Equipement public



Secteur d'habitat

Mobilités :



Voirie structurante à créer et adapter aux modes doux



Liaisons douces à aménager



Voirie à réaménager

Paysage et trame verte :

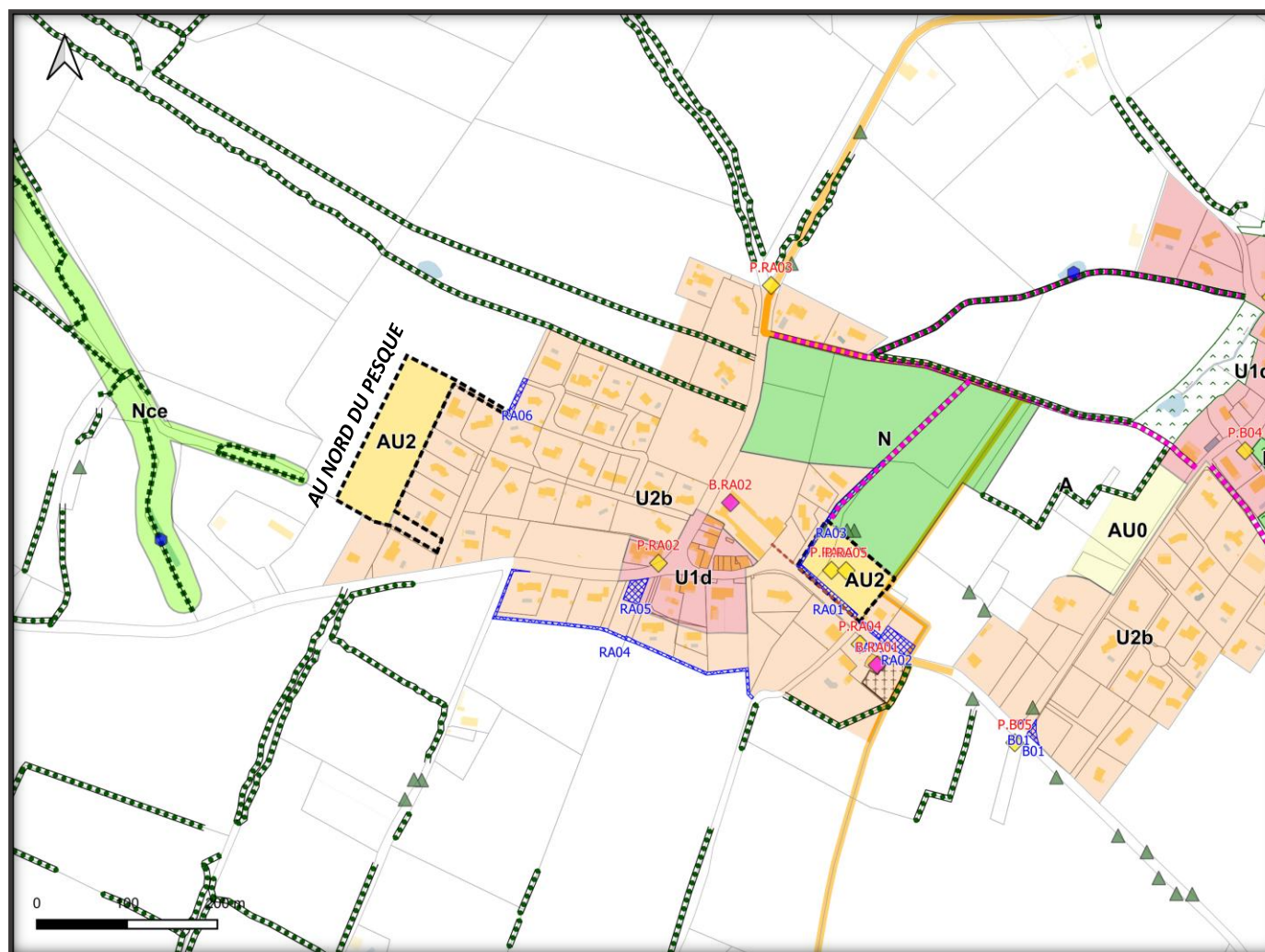


Frange naturelle et paysagère inconstructible



Plantations végétales à créer ou maintenir

RAZENGUES | VUE D'ENSEMBLE | PROGRAMMATION ET PHASAGE



Zone AU2 « AU NORD DU PESQUE »

Urbanisation à court terme (3 ans) et lors d'une opération d'ensemble.

Zone AU2 « AU VILLAGE »

Urbanisation à court ou moyen terme (3 à 6 ans) et lors d'une opération d'aménagement d'ensemble.

ZONE AU2 « AU NORD DU PESQUE »

1 | PRINCIPES GÉNÉRAUX | DONNÉES DE CADRAGE

- ▶ Diversifier et conforter l'urbanisation du village.
- ▶ Assurer la continuité avec l'urbanisation existante.
- ▶ Valoriser et conforter les qualités paysagères et environnementales du site.
- ▶ Limiter l'impact paysager de l'urbanisation.
- ▶ Promouvoir une gestion économe de l'utilisation du foncier et des réseaux.
- ▶ Mettre en place une transition douce avec l'espace agricole.
- ▶ Assurer une gestion fine des eaux pluviales en fonction des différentes pentes du site.

Zonage	Zone AU2
Vocation	Résidentielle
Phasage	Court à moyen terme (3 à 6 ans)
Surface	Env. 12 400 m ²
Typologie de la zone	
Surface d'équipement	0
Surface à vocation habitat	Env. 12 400 m ²
Emprise VRD moyenne	25 %
Surface nette habitat	Env. 9 300 m ²
Densité nette moyenne	10 log/ha
Nombre de logements	Env. 9 logements
Logements sociaux	
Réseaux	
Adduction Eau Potable (AEP)	Desservie
Assainissement eaux usées (EU)	Non Collectif
Assainissement eaux pluviales (EP)	Mesures fixées par le règlement pluvial CCGT
Electricité	Desservie

2 | L'ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

❖ Principe d'urbanisation

Habitat individuel sur parcelle libre.
Densité nette moyenne : 10 logements / ha.

❖ Accès et desserte

1 accès groupé à partir de la rue du champ du Pesqué. La zone est desservie par un espace partagé qui occupe la partie centrale de la zone. La desserte des parcelles est réalisée à partir d'accès groupés. Une liaison douce d'au moins 5 mètres de large est aménagée au nord de la zone dans une logique de maillage du tissu villageois.

❖ Implantation des constructions

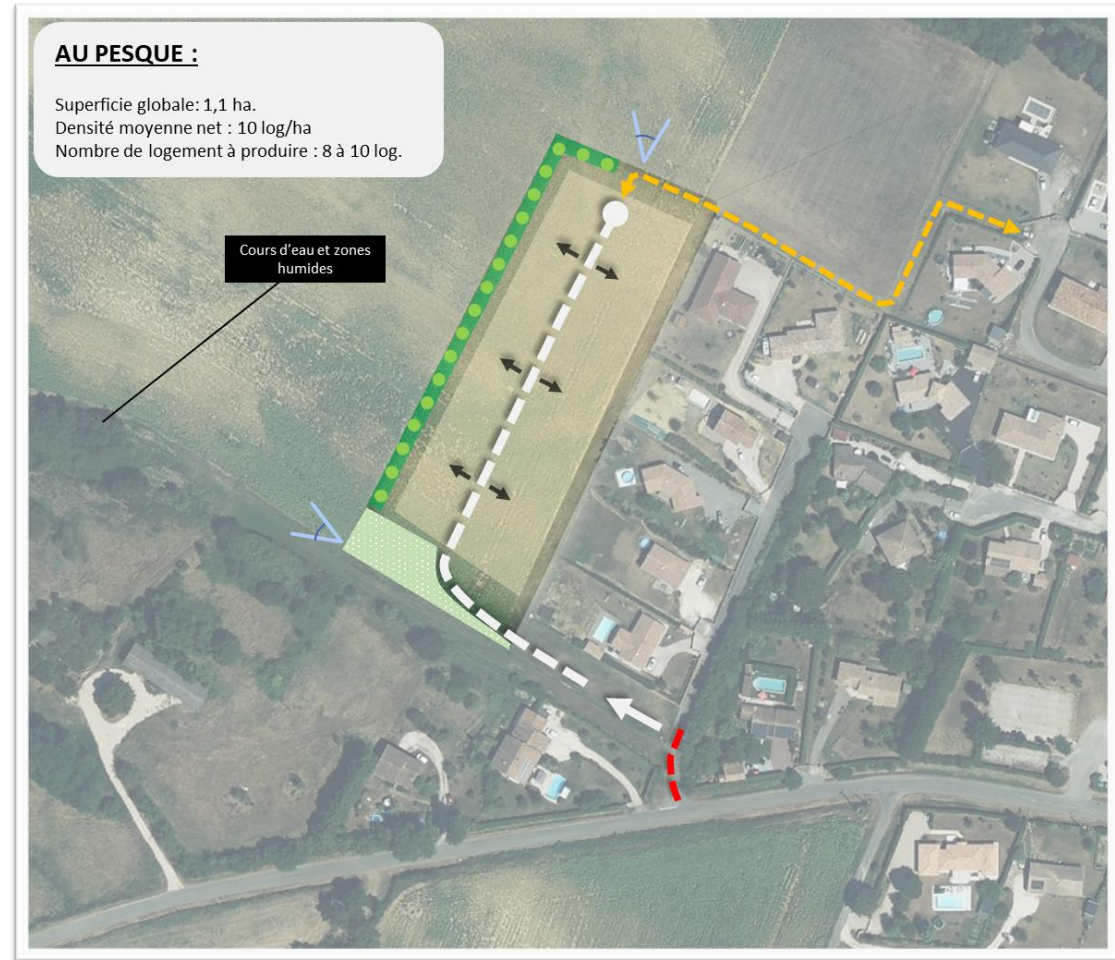
Construction principale : Privilégier une bande d'implantation de 20 m de profondeur à partir de l'alignement de la voie de desserte pour les parcelles desservies par le nord et à partir de la limite de fond de parcelle lorsque celle-ci est desservie par le sud.

❖ Accès et desserte

L'orientation « Nord-Sud » du parcellaire est à privilégier dans une logique bioclimatique. L'espace partagé intègre les aménagements nécessaires à la gestion des eaux pluviales permettant une connexion au réseau environnant existant, des boisements pluristratifiés, des espaces verts. Cet espace et l'espace vert, qui le prolonge en limite nord de la zone, assurent la transition avec l'espace agricole maintenant des points de vue sur le territoire rural. Au sud, l'espace partagé permet la protection de la zone humide qui borde le fossé de drainage de ce secteur de la commune.

L'entrée sud est paysagée. Elle intègre le local de collecte des ordures ménagères et le bloc de boîtes aux lettres.

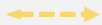
Les boisements s'inscrivent dans la trame paysagère du site et participent à l'intégration de l'urbanisation.



Typologie des espaces :

-  Habitat individuel (maison, habitat jointif etc.)
-  Espace vert inconstructible (proche de la zone humide)

Mobilités :

-  Voirie interne à la zone
-  Voie à sécuriser
-  Liaisons douces à aménager

Paysage et trame verte :

-  Frange naturelle et paysagère inconstructible
-  Plantations végétales à créer ou maintenir
-  Cône de vue à préserver

ZONE AU2 « AU VILLAGE »

1 | PRINCIPES GÉNÉRAUX | DONNÉES DE CADRAGE

- ▶ Mettre en valeur le paysage en affirmant le caractère d'entrée du village.
- ▶ Promouvoir une urbanisation de qualité.
- ▶ Valoriser les éléments patrimoniaux : muret en brique, puit noria, perspective sur la façade du château...
- ▶ Assurer la continuité de l'espace urbain.
- ▶ Instaurer une limite durable avec le parc boisé par la mise en place d'une zone de transition inconstructible avec l'espace naturelle.

Zonage	Zone AU2
Vocation	Résidentielle
Phasage	Court terme (3 ans)
Surface	Env. 5 840 m ²
Typologie de la zone	
Surface d'équipement	630 m ²
Surface à vocation habitat	Env. 5 210 m ² m ²
Emprise VRD moyenne	20 %
Surface nette habitat	Env. 4 170 m ²
Densité nette moyenne	10 log/ha
Nombre de logements	Env. 4 logements
Logements sociaux	
Réseaux	
Adduction Eau Potable (AEP)	Desservie
Assainissement eaux usées (EU)	Collectif
Assainissement eaux pluviales (EP)	Mesures fixées par le règlement pluvial CCGT
Electricité	Desservie

2 | L'ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

❖ Principe d'urbanisation

Habitat individuel sur parcelle libre.
Densité nette moyenne : 10 logements / ha.

❖ Accès et desserte

1 accès principal à partir de la RD161.

Un accès secondaire potentielle pour boucler avec la voie en impasse longeant la façade nord-ouest de la zone.

Un espace, avec une chaussée partagée, d'une largeur minimale de 7 mètres pour la partie nord, relie ces deux accès et permet la desserte des lots.

Une liaison douce borde l'impasse en limite nord-ouest de la zone et permet un accès au parc boisé public situé au Nord de la zone.

❖ Implantation des constructions

Construction principale : en dehors de la bande jaune (indicative) d'une profondeur de 5 mètres comptés à partir de la limite de la bande arborée à vocation publique bordant la façade sud-Ouest de la zone.

❖ Accès et desserte

Valoriser le mur en brique qui se prolonge jusqu'au château / Mettre en place une terrasse arborée, d'une profondeur minimale de 5 mètres et longeant ce mur, à vocation publique / Planter les constructions en recul de la voie afin de minimiser leur impact paysager et de valoriser l'entrée de ville / Mettre en place une clôture végétalisée concourant à l'homogénéité et à la qualité de l'interface avec la RD161 / Préserver le puit noria.

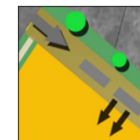
Promouvoir une urbanisation de qualité : accès par un espace partagé, arboré, intégrant des places de stationnements et permettant la desserte des parcelles par le Nord / Orientation et occupation du parcellaire permettant d'optimiser les conditions bioclimatiques du site.



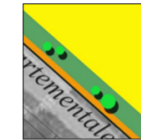
Entrée principale à partir de la RD161 donnant accès à un espace partagé où la place de la voiture est minimisée.



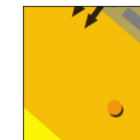
Entrée secondaire potentielle / Accès piétons et liaison douce permettant de rejoindre le parc boisé public.



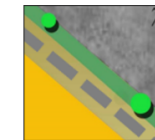
Principe d'accès individuels groupés pour une desserte des parcelles par le nord.



Mise en valeur de l'entrée de ville : mur en brique restauré, bande verte à vocation publique, bande de recul des constructions principales (en jaune).



Bande d'implantation des constructions principales intégrant le puit noria à préserver.

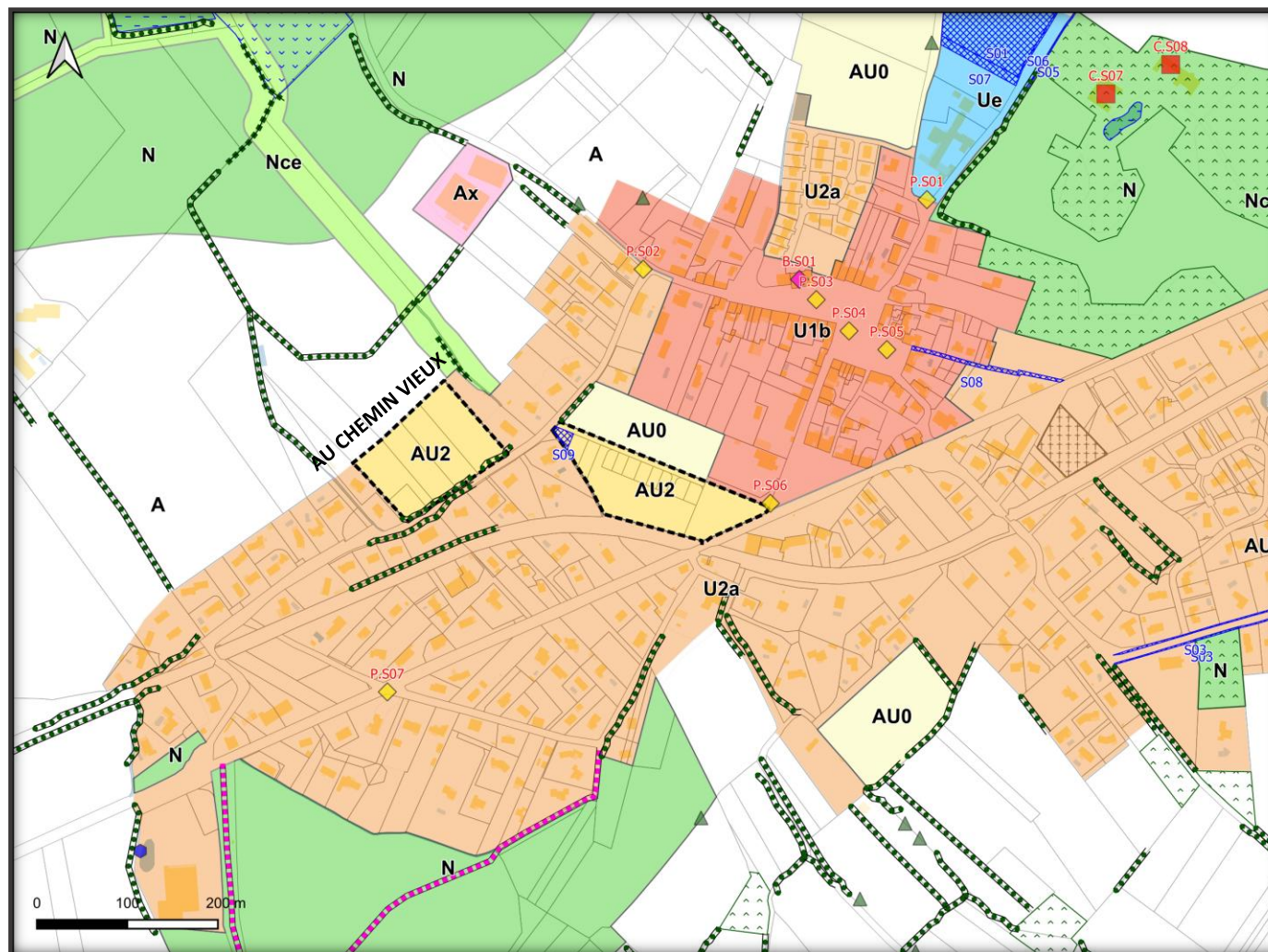


Espace partagé nord intégrant l'espace de circulation des véhicules et, en transition du bois, une bande verte avec des plantations, des stationnements...

3 | SCHÉMA D'INTENTIONS



SEGOUFIELLE | VUE D'ENSEMBLE | PROGRAMMATION ET PHASAGE



Zone AU2 « AU VILLAGE »

Urbanisation à court terme (3 ans) et lors d'une opération d'ensemble.

Zone AU2 « AU CHEMIN VIEUX »

Urbanisation à court terme (3 ans) et lors d'une opération d'ensemble.

Zone AU0

Urbanisation à moyen ou long terme (6 à 12 ans) et dont l'ouverture nécessitera une évolution du PLUi-H.

ZONE AU2 « AU VILLAGE »

1 | PRINCIPES GÉNÉRAUX | DONNÉES DE CADRAGE

- ▶ Développer une urbanisation diversifiée en continuité du village confortant la vocation résidentielle mais aussi commerciale et de services de la commune.
- ▶ Promouvoir une gestion économe de l'utilisation du foncier et des réseaux.
- ▶ Organiser le maillage entre le Chemin Vieux et le rue de la Forge afin d'anticiper la desserte future des terrains urbanisables environnants.
- ▶ Sécuriser les échanges entre la rue de la Forge et la RD9.
- ▶ Valoriser l'entrée du village par la RD9 : ambiance de parc, espace commercial, parvis.
- ▶ Intégrer les contraintes liées à la présence d'une zone inondable en bordure sud-ouest de la zone et de la ligne ferroviaire en bordure sud de la zone.

Zonage	Zone AU2
Vocation	Résidentielle
Phasage	Court à moyen terme (3 à 6 ans)
Surface	Env. 13 220 m ²
Typologie de la zone	
Surface à vocation commerciale	3 220 m ²
Surface à vocation habitat	Env. 10 000 m ²
Emprise VRD moyenne	20 %
Surface nette habitat	Env. 8 000 m ²
Densité nette moyenne	20 log/ha
Nombre de logements	Env. 16 logements
Logements sociaux	20 %
Réseaux	
Adduction Eau Potable (AEP)	Desservie
Assainissement eaux usées (EU)	Collectif
Assainissement eaux pluviales (EP)	Mesures fixées par le règlement pluvial CCGT
Electricité	Desservie

2 | L'ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

❖ Principe d'urbanisation

Zone Ouest - habitat : Accueil d'un habitat diversifié (habitat individuel sur parcelle libre, habitat groupé, locatif) dont 20 % de logement social.

Zone Est - Mixte : Accueil de services et de commerces. L'habitat est autorisé à l'étage des constructions.

Densité nette moyenne : 20 logements / ha.

❖ Accès et desserte

Zone AU2 : Voie de desserte principale aménagée le long de la parcelle 104 à partir d'un accès situé en limite Nord-ouest de la zone AU2. Cette voie de desserte principale est prolongée, afin de relier le chemin Vieux à la rue de la Forge. La desserte interne est organisée à partir de voies secondaires connectées en épis sur la voie principale.

❖ Implantation des constructions

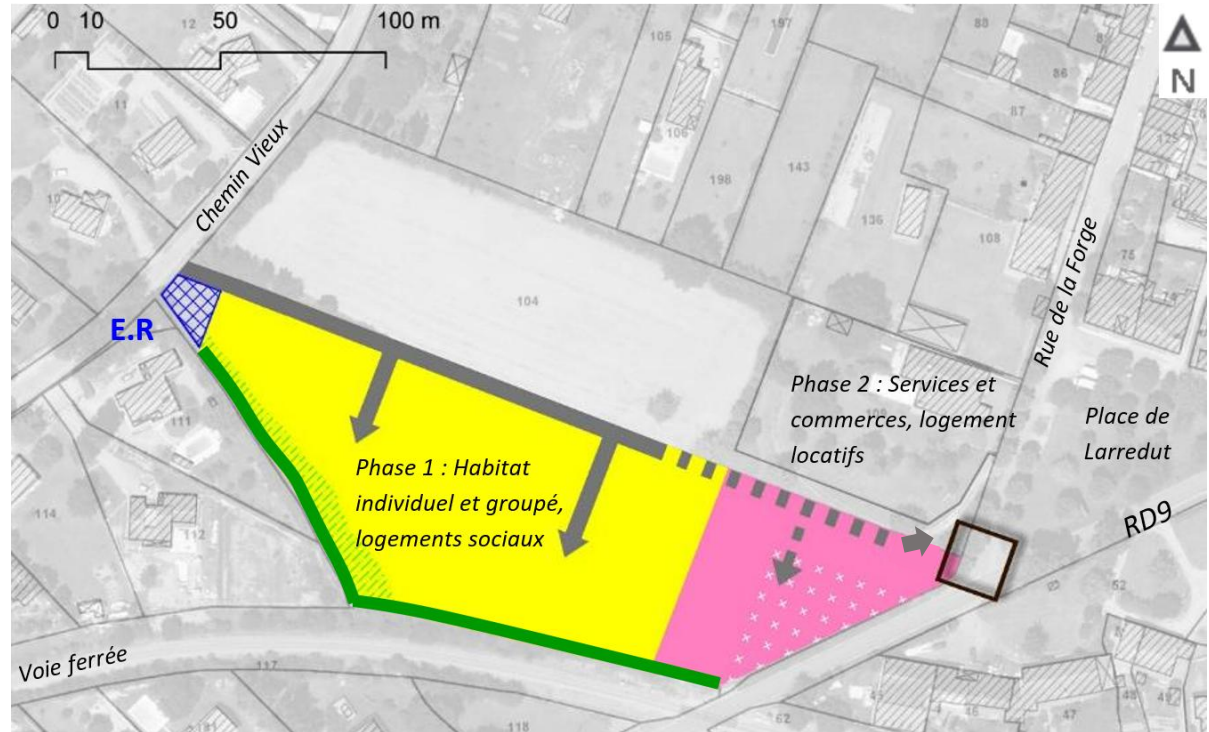
Zone habitat : A au moins 3 mètres de la limite des voies.

Zone mixte : L'implantation des constructions instaure un recul minimum de 10 m par rapport à la RD9 de façon à libérer un espace de type parvis assurant la transition entre la RD9 et les bâtiments.

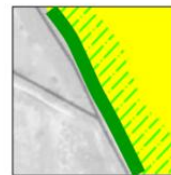
❖ Accès et desserte

Un emplacement réservé permet l'aménagement d'un espace public à l'entrée de la zone.

Une bande verte, à boiser (haie pluristratifiée intégrant, si nécessaire, une noue de gestion des eaux pluviales), est maintenue le long du fossé sud-ouest de la zone et le long de la ligne ferroviaire située au sud de la zone. Cette bande verte d'une largeur minimale de 10 m est inconstructible.



Principe d'accès en limite Nord de zone



Bande végétale inconstructible de 10 m en limite Sud et Sud-Ouest de la zone.



Principe de recul d'implantation de 10 m par rapport à la RD9 pour création d'un parvis/parking.



Sécuriser les échanges entre la rue de la forge et la RD9

3 | SCHÉMA D'INTENTIONS



ZONE AU2 « AU CHEMIN VIEUX »

1 | PRINCIPES GÉNÉRAUX | DONNÉES DE CADRAGE

- ▶ Comblen une « dent creuse de l'espace urbain », à proximité immédiate du centre ancien, par une urbanisation diversifiée.
- ▶ Promouvoir une gestion économe de l'utilisation du foncier et des réseaux.
- ▶ Mailler la voirie et les réseaux.
- ▶ Sécuriser les accès sur le chemin Vieux et favoriser le maillage doux au sein de la zone d'habitat.
- ▶ Valoriser les abords du chemin Vieux.
- ▶ Conforter l'ambiance boisée du secteur.
- ▶ Instaurer une limite durable entre l'espace agricole et l'espace urbain.
- ▶ Maintenir l'accessibilité des parcelles agricoles situées en limite nord-ouest de la zone d'habitat afin d'en éviter l'enclavement.

Zonage	Zone AU2
Vocation	Résidentielle
Phasage	Court terme (3 ans)
Surface	Env. 13 000 m ²
Typologie de la zone	
Surface à vocation commerciale	
Surface à vocation habitat	Env. 13 000 m ²
Emprise VRD moyenne	20 %
Surface nette habitat	Env. 10 400 m ²
Densité nette moyenne	20 log/ha
Nombre de logements	Env. 20 logements
Logements sociaux	20 %
Réseaux	
Adduction Eau Potable (AEP)	Desservie
Assainissement eaux usées (EU)	Collectif
Assainissement eaux pluviales (EP)	Mesures fixées par le règlement pluvial CCGT
Electricité	Desservie

2 | L'ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

❖ Principe d'urbanisation

Accueil d'un habitat diversifié (habitat individuel sur parcelle libre, habitat groupé, locatif) dont 20 % de logement social.

Densité nette moyenne : 15 logements / ha.

La densité plus marquée est attendue en entrée d'opération, elle structurera l'articulation de l'opération sur le chemin vieux et participera de la diversification de l'habitat attendue sur la zone.

❖ Accès et desserte

La desserte du site sera réalisée par une voie de bouclage sur le Chemin Vieux.

Un passage suffisamment calibré devra assurer la servitude agricole pour le champ situé au nord du projet.

La mise en place des liaisons douces devra répondre aux règles d'accessibilité et de sécurité de l'ensemble des usagers.

❖ Implantation des constructions

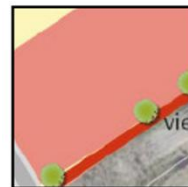
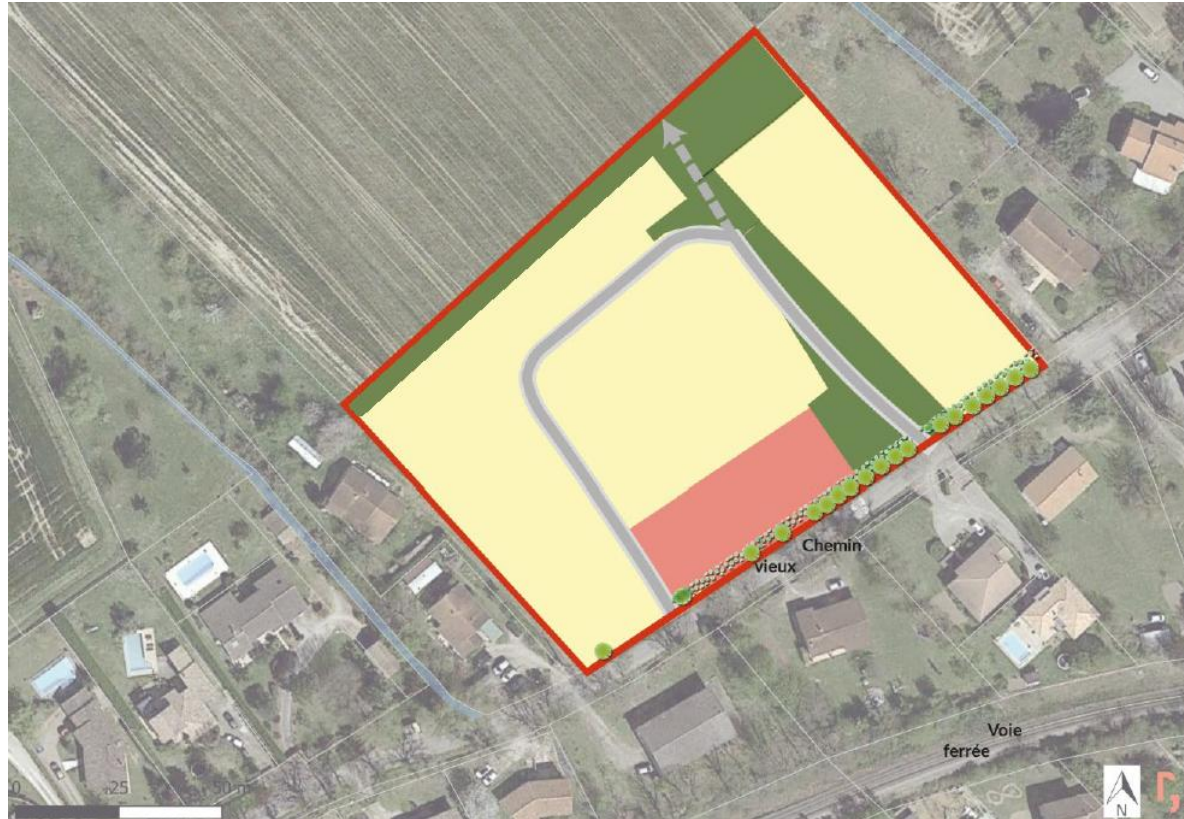
Construction principale : à au moins 3 mètres de la limite des voies.

❖ Accès et desserte

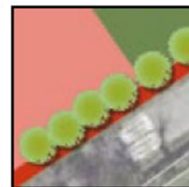
Une perspective paysagère ouverte sera maintenue depuis le chemin vieux vers l'espace agricole.

Les végétaux bordant le site, notamment les arbres longeant le chemin Vieux, seront préservés.

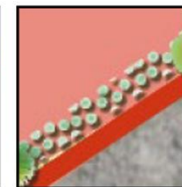
Une frange naturelle inconstructible de 5m vient longer la limite de la zone agricole et marquer un espace de transition durable avec l'espace agricole.



Zone d'habitat social



Arbres existants à préserver



Haies à préserver



Accès agricole à maintenir



Frange naturelle et paysagère inconstructible

OAP THEMATIQUE | TRAME VERTE ET BLEUE

Contexte

Compte tenu de la richesse environnementale du territoire de la Gascogne Toulousaine, la **valorisation et la protection de « l'armature naturelle »** du territoire est une des grandes priorités du Projet d'Aménagement et de Développement Durables du PLUiH. La Gascogne Toulousaine a donc fait le choix de mettre en œuvre une OAP thématique dédiée à la préservation environnementale et nommé "**OAP trame verte et bleue**". Cette OAP permet de définir un socle commun sur tout le territoire destiné à intégrer au mieux la nature dans les projets.

Définitions et principe

La Trame Verte et Bleue (TVB) est un outil basé sur la prise en compte de ce que l'on appelle les corridors écologiques, ces réseaux d'échanges et d'interactions entre les espèces, qu'ils soient terrestres ou marins. La **notion verte** se réfère donc aux milieux naturels terrestres tandis que la **notion bleue** se réfère aux milieux dits aquatiques tels que les rivières, les étangs et plus généralement les milieux humides. La TVB considère ainsi les spécificités de chaque écosystème et leur fonctionnement. La Trame Verte et Bleue s'avère pertinente pour identifier et protéger tant la biodiversité dite « *ordinaire* » (arbre isolé, haie, mare), c'est-à-dire celle qui compose nos villes et nos campagnes, que la biodiversité dite « *extraordinaire* » (zones humides, bois à protéger ou en voie de disparition).

Afin d'établir cette OAP thématique, la Gascogne Toulousaine s'est appuyée sur plusieurs études réalisées sur le territoire : l'étude trame Verte et Bleue 2013, l'étude environnementale du SCOT Gascogne, atlas de la biodiversité communale de l'Isle-Jourdain etc.

Les grands enjeux et objectifs

- Préserver la biodiversité, en permettant aux espèces de se déplacer, de se nourrir, de se reproduire, donc de subsister ;
- Contribuer à la sécurité des personnes et à la sauvegarde des biens en œuvrant à la maîtrise du risque inondation ;
- Répondre aux besoins de nature des habitants, des touristes et des usagers ;
- Contribuer à l'atténuation du réchauffement climatique et à une meilleure adaptation du territoire au changement climatique ;
- Valoriser la qualité paysagère ;
- Promouvoir un environnement favorable à la santé et à la qualité de vie des habitants.



Lac de l'Isle-Jourdain – Claus Jacobsen

1 | ASSURER LA PRÉSERVATION DES RÉSERVOIRS DE BIODIVERSITÉ

Réservoirs de biodiversité associés aux milieux bocagers & boisés

Zones de refuge et d'alimentation pour la faune, **les espaces boisés sont fragmentés** à l'échelle du territoire. Une fermeture excessive et un enrésinement important peuvent limiter la diversité biologique. Les connexions entre espaces boisés via des haies sont un gage de viabilité à long terme des populations en place. Une gestion durable et raisonnée des coupes et un entretien régulier et équilibré peuvent permettre de concilier la production forestière et le maintien de la biodiversité.

Quelques recommandations

À titre d'exemple, il est préférable que les coupes, abattages, entretien soient réalisés hors des périodes de nidification de l'avifaune. Le maintien de bois morts permet d'accueillir davantage de biodiversité. Les espaces bocagers ont été façonnés par l'action de l'homme, l'entretien avec des outils type lamier est à privilégier, une intervention tous les 2 à 3 ans (permettant aux arbres de fructifier) est suffisante. Un entretien hors des périodes de reproduction des espèces inféodées à ces milieux est garant de sa pérennité. Une haie est fonctionnelle lorsque les trois strates arborées, arbustives et herbacées sont maintenues.



Réservoirs de biodiversité associés aux milieux aquatiques

Les vallées présentent un intérêt écologique important. Les zones humides, ripisylves et bocages associés au cours d'eau créent des mosaïques de milieux favorables à l'accueil de la biodiversité. Le rôle fonctionnel du réseau hydrographique est primordial dans l'alimentation des marais. Réservoirs de biodiversité et corridors écologiques pour les espèces strictement aquatiques mais également corridors écologiques pour les espèces terrestres lorsque les berges sont boisées, les cours d'eaux jouent un rôle fondamental dans les réseaux écologiques. Leur préservation nécessite le maintien d'un espace pour l'expression de la ripisylve (le plus grand possible) et la mise en place d'une gestion durable (désherbage mécanique, fauche extensive etc.) Plus la ripisylve est large plus sa valeur patrimoniale augmente, c'est pourquoi il sera imposé un espace tampon inconstructible autour des cours d'eau.

Réservoirs de biodiversité associés aux zones humides

Les zones humides de la Save inventoriées sur le territoire comme **Espaces Naturels Sensibles** sont des réservoirs de biodiversité. Afin de conserver leur fonctionnalité il convient de réglementer le remblaiement et les déblaiements et préserver les zones humides en interdisant complètement l'urbanisation sur l'intégralité de leur emprise.



2 | LES ELEMENTS PROTEGES DE LA TRAME VERTE

❖ Principe de protection

Le règlement du PLUi identifie et localise des éléments à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre écologique, en définissant certaines prescriptions de nature à assurer leur protection (espace boisé classé, éléments paysagers etc.).

❖ Les arbres isolés

Près de 1 729 arbres ont été identifiés dans le cadre du PLUi et protégés au titre des éléments paysagers.

❖ Linéaires boisés

Près de 6 347 haies et linéaires boisés ont été identifiés dans le cadre du PLUi :

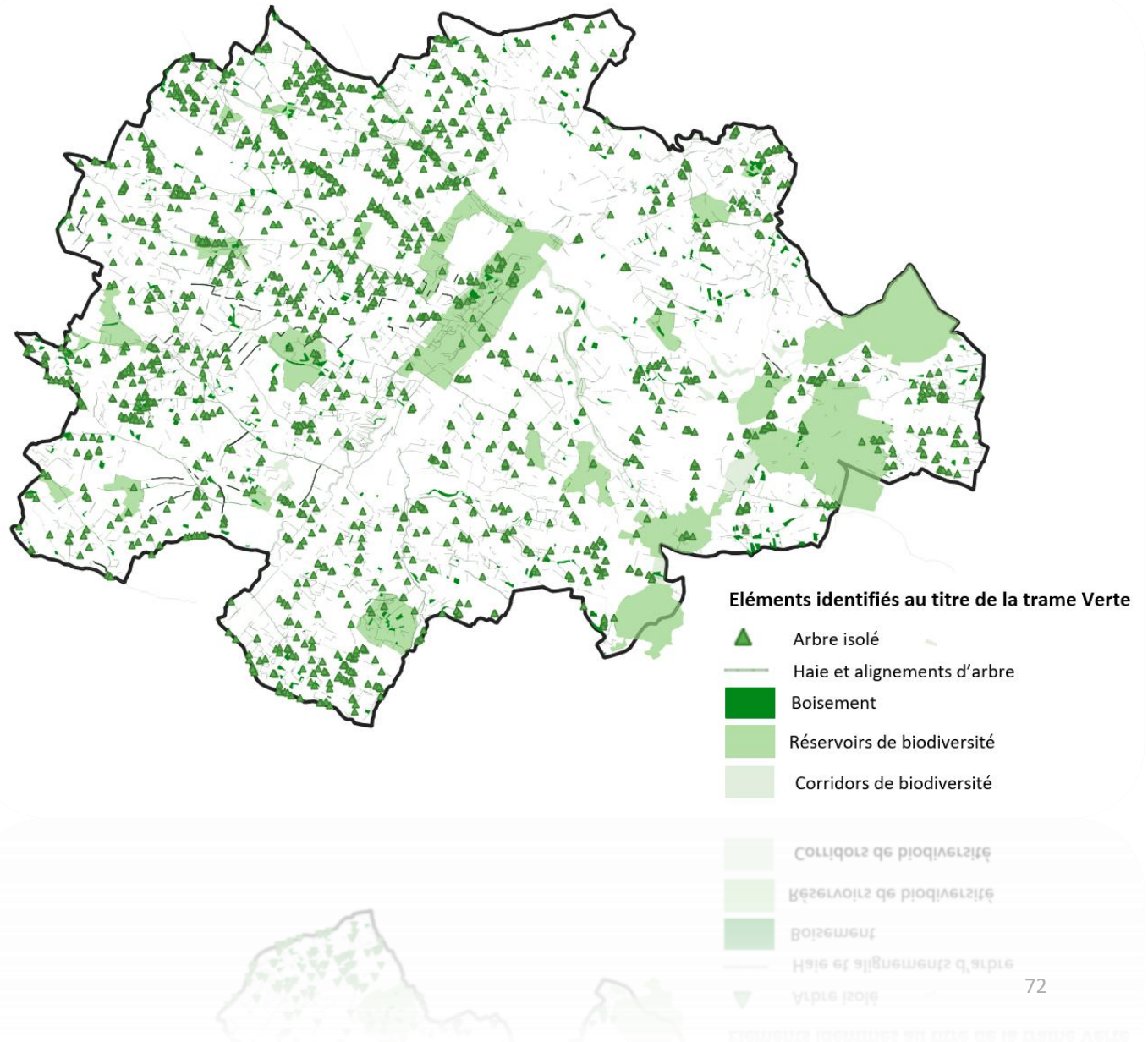
- 1 321 à protéger au titre des EBC
- 73 à créer au titre des EBC
- 4 953 à protéger au titre des éléments paysagers

❖ Les grandes entités et zones supra-communales

Près de 354 boisements ont été identifiés dans le cadre du PLUi et protégés au titre des éléments paysagers.

Les réservoirs de biodiversité et les corridors de biodiversité (espaces naturels relais et zones tampons) sont également à préserver sur le territoire. On retrouve quelques grands espaces boisés du territoire : Bouconne, Arramous, Lartus, Bigot etc.

L'ensemble des grandes entités, repérés sur la trame Verte sont couvertes par des dispositions réglementaires, à savoir le zonage naturel inconstructible.



3 | LES ELEMENTS PROTEGES DE LA TRAME BLEUE

❖ Principe de protection

Le règlement écrit et graphique du PLUi identifie et localise des éléments à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre écologique, en définissant certaines prescriptions de nature à assurer leur protection.

❖ Les points d'eau

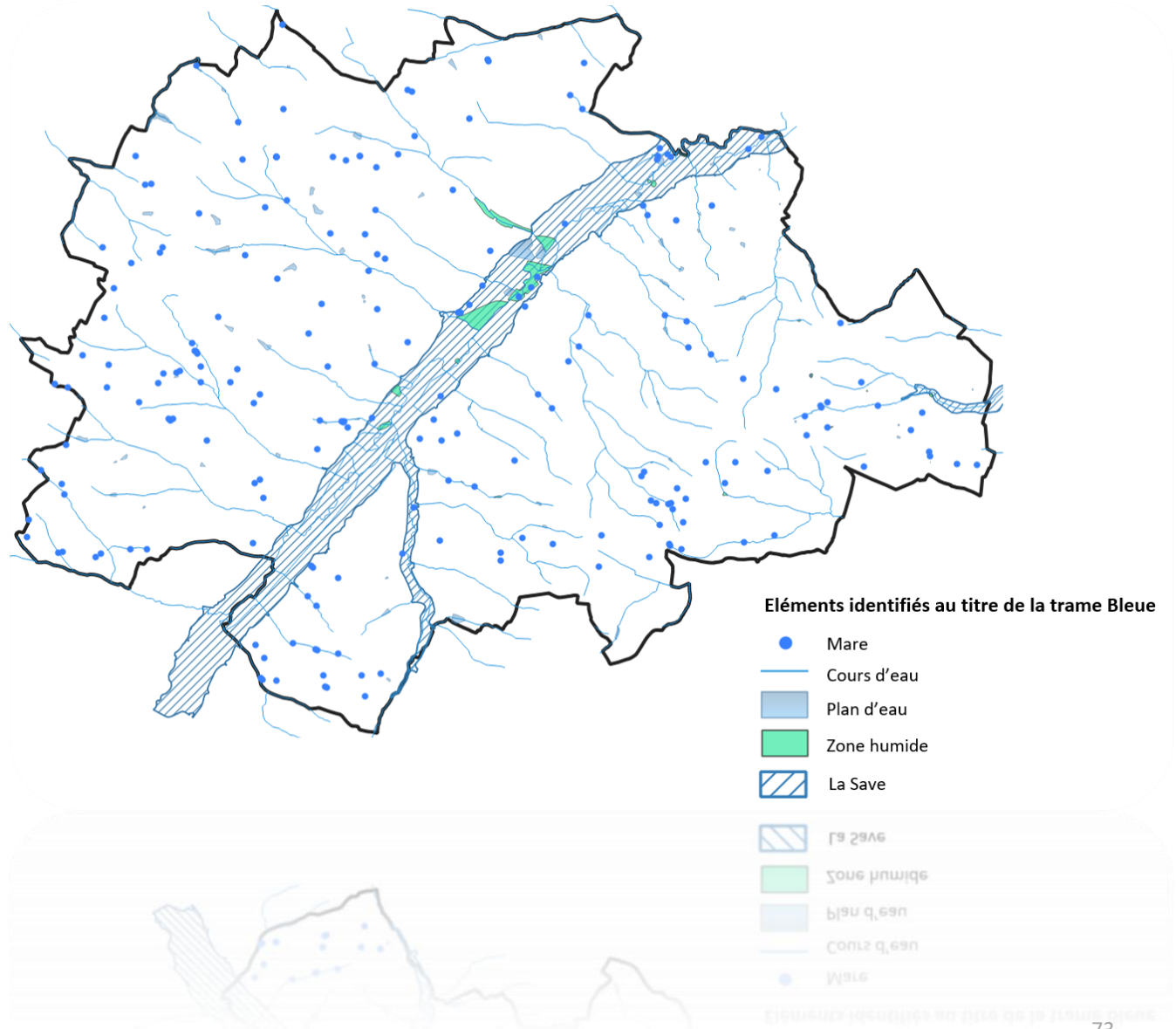
Près de 209 mares ont été identifiées et protégées dans le cadre du PLUi. Les plans d'eau, d'une superficie plus grande que les mares, sont identifiés et au nombre de 99. Les points d'eau sont souvent des zones refuges, permettant d'assurer les échanges écologiques.

❖ Les cours d'eau

Les cours d'eau constituent pour leur grande majorité les corridors écologiques du territoire en tant qu'espaces naturels relais entre les points d'eau (mares et plan d'eau) et la Save, rivière structurante du territoire. Ils sont donc couverts à ces titres par un zonage spécifique et inconstructible « naturels et corridors de biodiversité » (Nce) avec des règles associées. Le zonage Nce intègre les cours d'eau mais aussi un espace minimum de 10 m autour des berges pour permettre le développement d'une ripisylve et d'une berge végétalisée.

❖ Les grandes entités et zones supra-communales

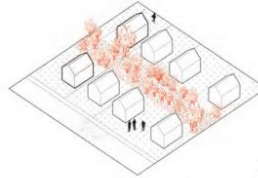
Les zones supra-communales à préserver sur le territoire métropolitain sont constituées principalement par le lit majeur de la Save, contenant pour partie plusieurs zones humides. L'ensemble de cette entité est classé comme zone naturelle inconstructible du PLUiH.



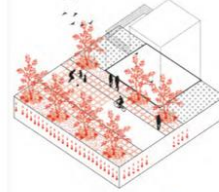
4 | QUELQUES PRINCIPES D'AMENAGEMENT

- 1) Identifier les **franges et les lisières agro-naturelles** de chaque secteur d'aménagement, et les valoriser via la gestion et l'intégration des éléments de nature.
- 2) Ménager les sols naturels et **limiter l'imperméabilisation des sols** : revégétaliser les espaces publics, perméabiliser les parkings etc.
- 3) Installer des **clôtures poreuses** : travailler les interfaces entre espaces publics et privés afin de réduire les effets de rupture et de cloisonnement des paysages. Privilégier les haies épaisses et plurispécifiques, l'utilisation de matériaux biosourcés, locaux, issus de filières durables. Exemples : bois, terre crue, pierre sèche, etc.

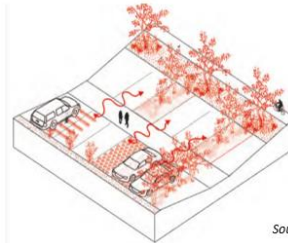
Préserver les sols naturels



1. Végétaliser les cœurs d'îlots et les fonds de parcelle



2. Désartificialiser les aires de stationnement et les cheminements doux



Source croquis : Nantes Métropole

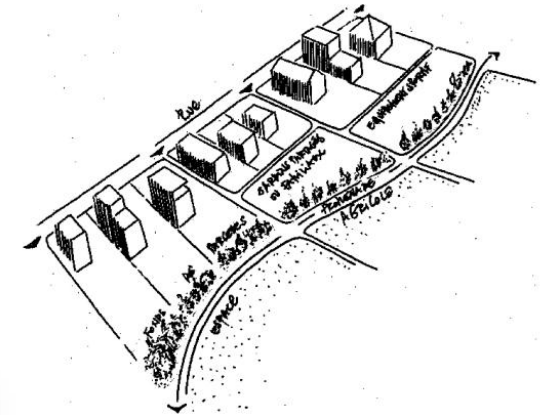
Traitement des franges urbaines



1. Frange urbanisée imposante dans le paysage : contact direct bâti et parcelle agricole exploitée, façades tournant le dos à l'espace agricole, absence de chemin d'accès...

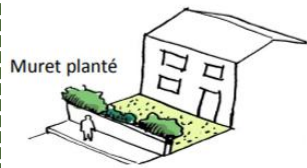


2. Frange urbanisée intégrée dans le paysage : épaisseur suffisante, plantations et aménagements légers diversifiés, accessibilité...



Source : Agence Urbanisme Strasbourg

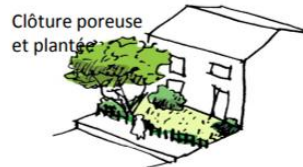
Travailler les interfaces entre espaces publics et privés afin d'assurer une continuité verte



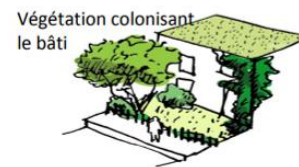
Muret planté



Haie diversifiée



Clôture poreuse et plantée



Végétation colonisant le bâti

