

# PLU

Plan Local d'Urbanisme

Département de la Haute-Garonne  
Communauté d'Agglomération du SICOVAL

## Commune d'AUREVILLE

REVISION  
SIMPLIFIEE n°2

### 2.2

## ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



Elaboré avec l'appui technique du  
Service Urbanisme et  
Développement du Territoire du  
SICOVAL

Mise en révision simplifiée le : 27/08/2012

Approuvé le : 26/01/2016

Mairie d'Aureville

Le village

31320 AUREVILLE



# SOMMAIRE

|             |                                                  |          |
|-------------|--------------------------------------------------|----------|
| <b>I -</b>  | <b>PREAMBULE.....</b>                            | <b>2</b> |
| <b>II -</b> | <b>LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT .....</b>      | <b>3</b> |
|             | II.1 - Le secteur du chateau.....                | 3        |
|             | II.2- Le secteur de poumarol .....               | 5        |
|             | II.3 – L'extension du quartier de sabatery ..... | 7        |

## I - PREAMBULE

Les orientations d'aménagement explicitent les modalités d'application du P.A.D.D. général et précisent les orientations et prescriptions particulières concernant plus spécifiquement des espaces ou quartiers en évolution, abordé sous un angle sectoriel. Cette partie plus technique est encadrée dans son contenu par six items définis dans l'article R123.3 du Code de l'urbanisme. Ces fiches spécifiques peuvent ainsi préciser :

- Les mesures de nature à préserver les centre-bourgs et les quartiers, les développer ou en créer de nouveaux,
- Les actions et opérations relatives à la restructuration ou à la réhabilitation d'îlots, de quartiers ou de secteurs,
- Les caractéristiques et le traitement des rues, sentiers piétonniers et pistes cyclables et des espaces et ouvrages publics à conserver, à modifier ou à créer,
- Les actions et opérations d'aménagement de nature à assurer la sauvegarde et la diversité commerciale des quartiers,
- Les conditions d'aménagement des entrées de villages.

Ces orientations plus précises et opérationnelles que les orientations générales devront être respectées dans le principe lors de la délivrance des autorisations de construire : les schémas de principe qui suivent devront être respectés mais pourront fluctuer en fonction des problèmes éventuels de terrains qui se manifesteront lors des études techniques.

### **Nota :**

*Dans le cadre de la révision simplifiée n°2, les OAP des secteurs du Château et Poumarol n'ont pas été modifiées puisque ces secteurs ne font pas l'objet de la révision.*

*La révision simplifiée n°2, ajoute en revanche une nouvelle OAP pour le secteur de Sabatery, objet unique de la révision.*

## II - LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

### II.1 - LE SECTEUR DU CHATEAU



Ce secteur constituant une « dent creuse » dans le village constitue un foncier d'1,65 hectares potentiellement constructible pour assurer la densification du village.

Le périmètre du secteur comprend l'espace non bâti coincé entre deux secteurs urbanisés, et vient se caler au Nord contre le fossé existant.

Pour optimiser l'urbanisation du secteur, son découpage doit être envisagé et des voies supplémentaires devront être réalisées, ainsi que des extensions de réseaux à partir du réseau existant.

Ce secteur est donc voué à être urbanisé à court terme dans le cadre de l'article R123.6 du code de l'urbanisme qui considère que cette urbanisation reste subordonnée à la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble\* ou à la réalisation des équipements internes à la zone prévus dans le schéma présenté ci-dessus.

\* : une opération d'aménagement d'ensemble est l'aménagement et d'équipement d'un ensemble de terrains en vue d'assurer un aménagement cohérent pour l'ensemble du foncier à urbaniser et que ce dernier se fasse en relation avec son environnement immédiat. Elle se fera par le biais de :

- la procédure « lotissement » : Constitue un lotissement toute division d'une propriété foncière en vue de l'implantation de bâtiments qui a pour objet ou qui, sur une

période de moins de 10 ans, a pour effet de porter à plus de deux le nombre de terrains issus de la dite propriété.

- La procédure Z.A.C. (zone d'aménagement concertée) : Les zones d'aménagement concerté sont des zones à l'intérieur desquelles une collectivité publique ou un établissement public y ayant vocation décide d'intervenir pour réaliser ou faire réaliser l'aménagement et l'équipement des terrains.

L'aménagement du secteur nécessitera des travaux de viabilité pour étendre les réseaux à partir du maillage existant. Car pour optimiser l'urbanisation du secteur, il est souhaitable de créer une voie interne issue du chemin de Bichard et de faire pénétrer les réseaux au cœur du secteur.

#### Voirie :

Le secteur est desservi par le chemin de Bichard.

#### Réseau AEP :

Le secteur dispose à son droit d'une canalisation d'eau potable de capacité suffisante pour assurer la desserte de l'ensemble du secteur.

#### Réseau d'assainissement :

Un réseau collectif d'assainissement passe au droit du secteur.

## II.2- LE SECTEUR DE POUMAROL



Le territoire péri-urbain est de plus en plus sollicité par les ménages qui ont choisi de vivre « à la campagne » tout en travaillant dans les pôles urbains.

Situé dans la continuité du hameau de Poumarol, cette petite zone présente une superficie de 2,14 hectares.

L'urbanisation projetée a pour objet de réduire les effets de l'urbanisation linéaire qui s'est développée le long de la RD68 tout en assurant l'assise de ce groupe d'habitation sur le territoire communal.

Le périmètre de la zone occupe ainsi l'espace compris entre l'urbanisation existante située en façade de la RD68, la RD35 et les boisements périphériques exploités pour assurer naturellement la transition entre l'espace naturel et le secteur qui s'urbanisera.

L'urbanisation projetée devra conserver une image aérée du hameau. C'est pourquoi, le P.L.U. utilise le minimum parcellaire requis pour des raisons techniques d'assainissement qui s'élève à 1500 m<sup>2</sup> pour rendre constructible le secteur. En effet, le secteur doit recourir à l'assainissement individuel puisque pour des raisons de coût le schéma communal d'assainissement n'a pas retenu le raccordement au réseau collectif d'assainissement à moyen terme. Cette directive sert ainsi le paysage comme l'activité agricole qui environne le noyau bâti : une urbanisation trop intense pourrait entraîner une gêne pour les agriculteurs qui exploitent les terres environnantes. Pour conserver cette aération dans l'urbanisation, le P.L.U. impose un Coefficient d'Occupation des Sols maximum de 0,25. Cette volonté répond également à la volonté de préserver les écosystèmes en minimisant les rejets dans le milieu naturel.

L'aménagement du secteur nécessitera des travaux de viabilité pour étendre les réseaux à partir du maillage existant. Car pour optimiser l'urbanisation du secteur, il est souhaitable de créer une voie interne issue de la RD68 et de faire pénétrer les réseaux au cœur du secteur.

Voirie :

Le secteur est desservi par la RD68 sur laquelle des voies d'accès privées doivent être réalisées.

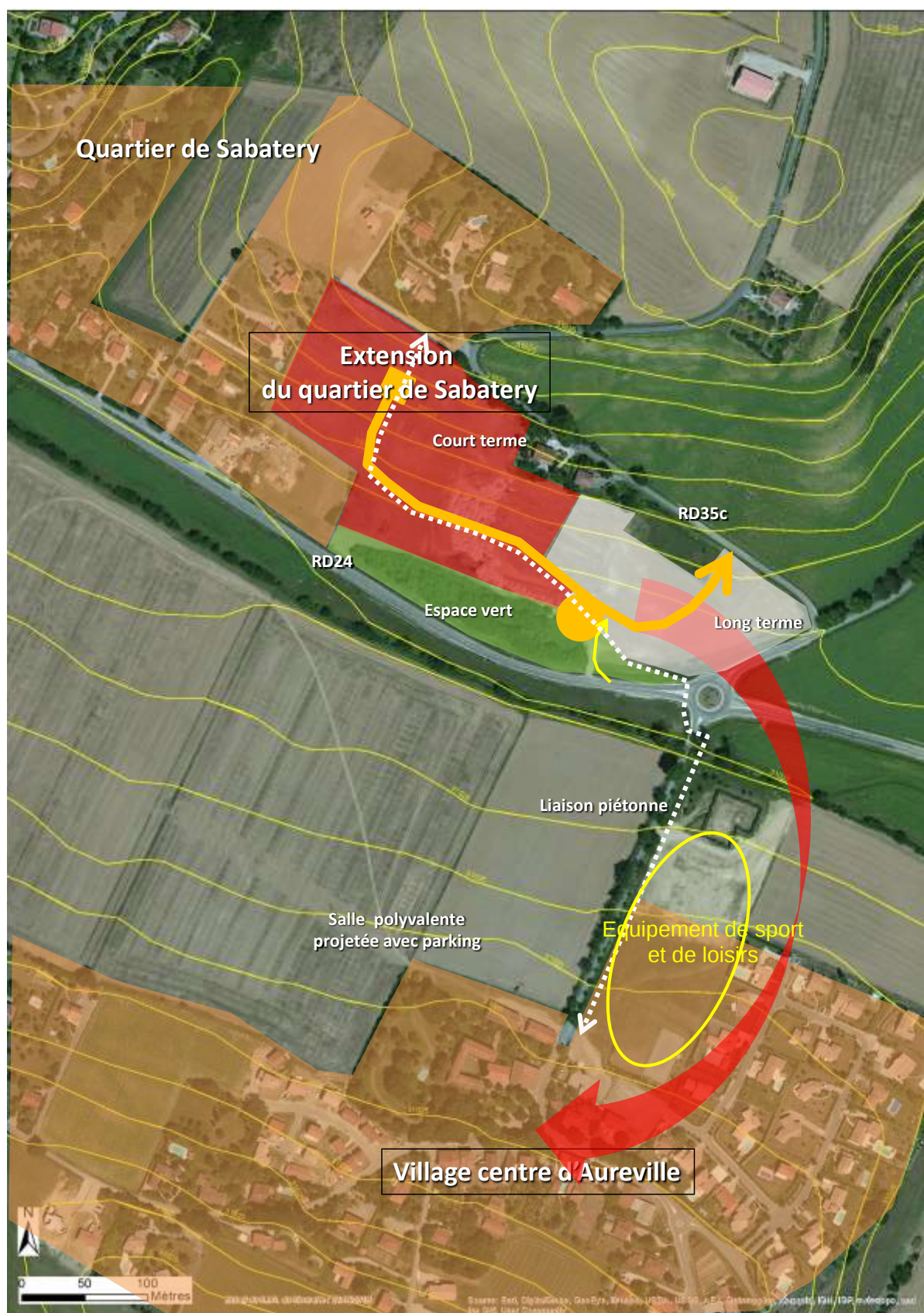
Réseau AEP :

Le secteur dispose à son droit d'une canalisation d'eau potable de capacité suffisante pour assurer la desserte de l'ensemble du secteur.

Réseau d'assainissement :

Le secteur ne pourra pas être raccordé au réseau collectif d'assainissement pour des raisons topographiques et de coût selon le schéma communal d'assainissement. Ce dernier préconise donc, l'assainissement individuel qui compte tenu de l'aptitude du sol du secteur nécessite un minimum foncier de 1500 m<sup>2</sup> pour construire.

## II.3 – L'EXTENSION DU QUARTIER DE SABATERY



Le secteur de Sabatery est proche du village, mais il en est séparé par la RD24 qui crée une coupure dans le développement de la commune. Cependant, la commune souhaite en faire une continuité et assurer des liens entre les deux entités en les rapprochant pour conforter et recentrer le développement urbain sur le village originel. Ainsi, le projet prévoit des extensions urbaines à la fois du village et du quartier de Sabatery.

Sur le quartier de Sabatery, il est envisagé une première tranche d'extension sur 3,5 hectares, qui au vu des pixels accordés et du potentiel de développement affiché dans le PLU, permet ce développement.

*Une deuxième tranche de développement a été étudiée dans le cadre d'un projet d'aménagement global du village et c'est elle qui assurera le lien avec le centre bourg d'Aureville. Celle-ci ne sera possible qu'après avoir fait évoluer le SCOT. Elle est identifiée sur l'orientation d'aménagement graphique par une trame blanche.*

*Nota : Cette deuxième tranche devra permettre la production d'au moins 25% de logements locatifs sociaux et 25% de logements en accession à prix abordables tel que défini dans le PLH.*

Le développement urbain de la première tranche devra être compatible avec les densités recommandées par le SCOT GAT et permettre un programme développant un maximum de 10 logements par hectare, soit pas plus de 35 logements ; lesquels devront se développer dans des objectifs de mixité de l'habitat avec la production de 25% au moins de logements à prix abordables tel que défini dans le PLH dans le programme.

Pour garantir une bonne intégration du programme, il est maintenu en façade de la RD24, une zone naturelle pour assurer un tampon vis-à-vis des nuisances sonores notamment, mais aussi pour renforcer la liaison verte identifiée dans le SCOT le long du Cossignol. Cet espace sera aménagé de façon naturelle pour accueillir des aires de grands jeux et des espaces d'agrément paysagers pour les habitants en continuité des équipements de sport situés à l'entrée du village. Les deux espaces seront liés entre eux par un chemin piétonnier sécurisé.

La desserte de cette extension urbaine est envisagée par l'aménagement d'une voie en impasse issue de la RD35c pour des raisons de sécurité tel que cela a été recommandé par le conseil départemental. Cette voie sera cependant, liée à la voie privée existante, située au Nord de l'opération par un chemin piétonnier pour assurer des liens entre le hameau existant, l'extension et le village.

Un accès secondaire pour un sens entrant pourra, au terme de l'opération et selon les besoins du projet être aménagé ultérieurement. Celui-ci sera issu de la RD24.

L'ensemble des réseaux sont situés à la périphérie de l'opération. Ces réseaux présentent une capacité suffisante pour permettre le développement urbain du secteur.