

RÉVISION
ALLÉGÉE
N°1

3

**ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT
ET DE PROGRAMMATION**



PLU APPROUVÉ LE 30 MARS 2017

MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°1 APPROUVÉE LE 18 MARS 2019

MODIFICATION N°1 APPROUVÉE LE 19 JUILLET 2021

RÉVISION ALLÉGÉE N°1 APPROUVÉE LE 10 AVRIL 2025



Envoyé en préfecture le 11/04/2025

Reçu en préfecture le 11/04/2025

Publié le



ID : 031-213101926-20250410-2025_11-DE

PREAMBULE

L'article L.151-7 du Code de l'urbanisme précise que le Plan Local d'Urbanisme doit prévoir des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) relatives à certains quartiers ou secteurs du territoire communal. Elles peuvent concerner toutes les zones du PLU et peuvent s'appliquer sur le territoire indépendamment du zonage.

« Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;

2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;

3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;

4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;

5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;

6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36. »

Les OAP ont vocation à permettre à la collectivité, même si elle ne maîtrise pas le foncier ou ne souhaite pas réaliser elle-même l'opération, d'orienter l'aménagement futur ou l'urbanisation progressive de son territoire selon les principes directeurs qu'elle aura définis dans son document d'urbanisme.

Les OAP s'imposent aux opérations de construction ou d'aménagement en termes de compatibilité, c'est-à-dire qu'il ne doit pas y avoir de contradiction majeure entre l'orientation et la mesure d'exécution. Le projet ne doit pas remettre en cause les orientations.

La compatibilité entre les projets de construction à venir et les orientations d'aménagement s'appréciera lors de l'instruction des demandes d'autorisations d'urbanisme.

Envoyé en préfecture le 11/04/2025

Reçu en préfecture le 11/04/2025

Publié le



ID : 031-213101926-20250410-2025_11-DE

Liste des secteurs soumis à OAP

Les orientations d'aménagement et de programmation de la commune de Fourquevaux concernent :

- Les secteurs d'urbanisation future : le secteur de Restes et le secteur de Carbonade,
- La traversée et la desserte du village.

Envoyé en préfecture le 11/04/2025

Reçu en préfecture le 11/04/2025

Publié le



ID : 031-213101926-20250410-2025_11-DE

1. Les secteurs d'urbanisation future

• LE SECTEUR DE RESTES (AUb et AU0)

Contexte et enjeux

1. Situation

Le secteur de Restes concerne des terrains actuellement vierges de toute construction, dans la continuité du noyau villageois, en lien direct avec le pôle d'équipements.

Il s'appuie notamment sur le parc de l'Orangerie. Une habitation bordée d'arbres jouxte également le secteur. Le ruisseau de Jaouget marque le bas du coteau.

L'urbanisation de ce secteur se fera en 2 phases. Une première partie, classée en secteur AUb, sera urbanisée à court ou moyen terme et couvre 2 ha. La seconde partie sera urbanisée à plus long terme et n'est donc pas ouverte à l'urbanisation (zone AU0).



Le secteur présente un dénivelé d'environ 15m entre le Jaouget et la route des crêtes. La partie haute du terrain est très perceptible. L'ensemble présente un caractère paysager très ouvert.

Plus on descend vers le ruisseau de Jaouget, plus le paysage se ferme et devient confiné. Cette partie basse, moins visible, s'inscrit dans la continuité du village historiquement implanté en fond de vallée.

Au regard de l'occupation des sols actuelle, aucune sensibilité écologique majeure n'a été identifiée sur le terrain. Le terrain présente toutefois une haie clairsemée d'arbres qu'il serait souhaitable de conserver.

Le site est concerné par les périmètres de protection des monuments historiques liés au château de Fourquevaux et à l'Orangerie.

L'aménagement du secteur nécessite un renforcement du réseau public d'eau potable. Une extension et un renforcement d'environ 300 ml est nécessaire depuis le croisement de la rue Jean-Paul Laurens et du Chemin Saint Germier jusqu'au secteur.

Les constructions seront raccordées au réseau d'assainissement collectif présent le long du ruisseau de Jaouget, raccordant le village à la station d'épuration de Fourquevaux. Les eaux usées pourront être collectées gravitairement et seront traitées sur la station d'épuration. Ses capacités sont suffisantes pour la première phase d'urbanisation. En revanche, du fait de la future saturation de la STEP, des travaux d'extension seront nécessaires pour réaliser la seconde phase.

L'objectif sur ce secteur est, d'une part, de conforter l'habitat dans le cœur de village et d'autre part, d'urbaniser ce secteur en parallèle à l'extension de Carbonade afin d'équilibrer le développement urbain et d'intégrer les équipements au cœur de l'urbanisation.

La couture avec le noyau villageois et les équipements ainsi que l'insertion paysagère sont les deux enjeux majeurs de ce secteur.



Vue depuis le haut du secteur vers le reste du site en contrebas



Vue depuis le chemin qui longe le boulodrome



Vue sur la partie nord du secteur



Vue depuis l'ouest sur le secteur du Jaouget (à droite)

Les enjeux et objectifs de l'OAP

L'orientation d'aménagement a pour objectif principal de favoriser un aménagement cohérent en termes d'accès, de maillage piéton et de voirie, de répondre aux préconisations du SCoT et du PLH.

Le secteur doit permettre de répondre aux objectifs de production de logements sur la commune. Cette production de logements doit se faire de manière optimisée pour « rentabiliser » au mieux la consommation foncière générée.

Cette production de logement doit se faire en prenant en compte l'environnement immédiat du secteur et notamment l'espace vert situé entre la salle communale et l'école.

L'aménagement du secteur doit également permettre de relier le secteur de Restes au maillage existant en prolongeant la rue de l'Autan en sens unique pour ne pas devoir modifier cette rue de l'Autan et générer trop de trafic sur ce secteur.

Les aménagements projetés devront inciter et favoriser les déplacements piétons en direction des équipements et du centre villageois.

L'opération doit également permettre d'intégrer des logements seniors de qualité, avec une intégration forte de ces logements au quartier et à la commune (notamment en termes de déplacements des habitants de cette résidence senior).

PHASAGE ET CONDITIONS D'AMENAGEMENT

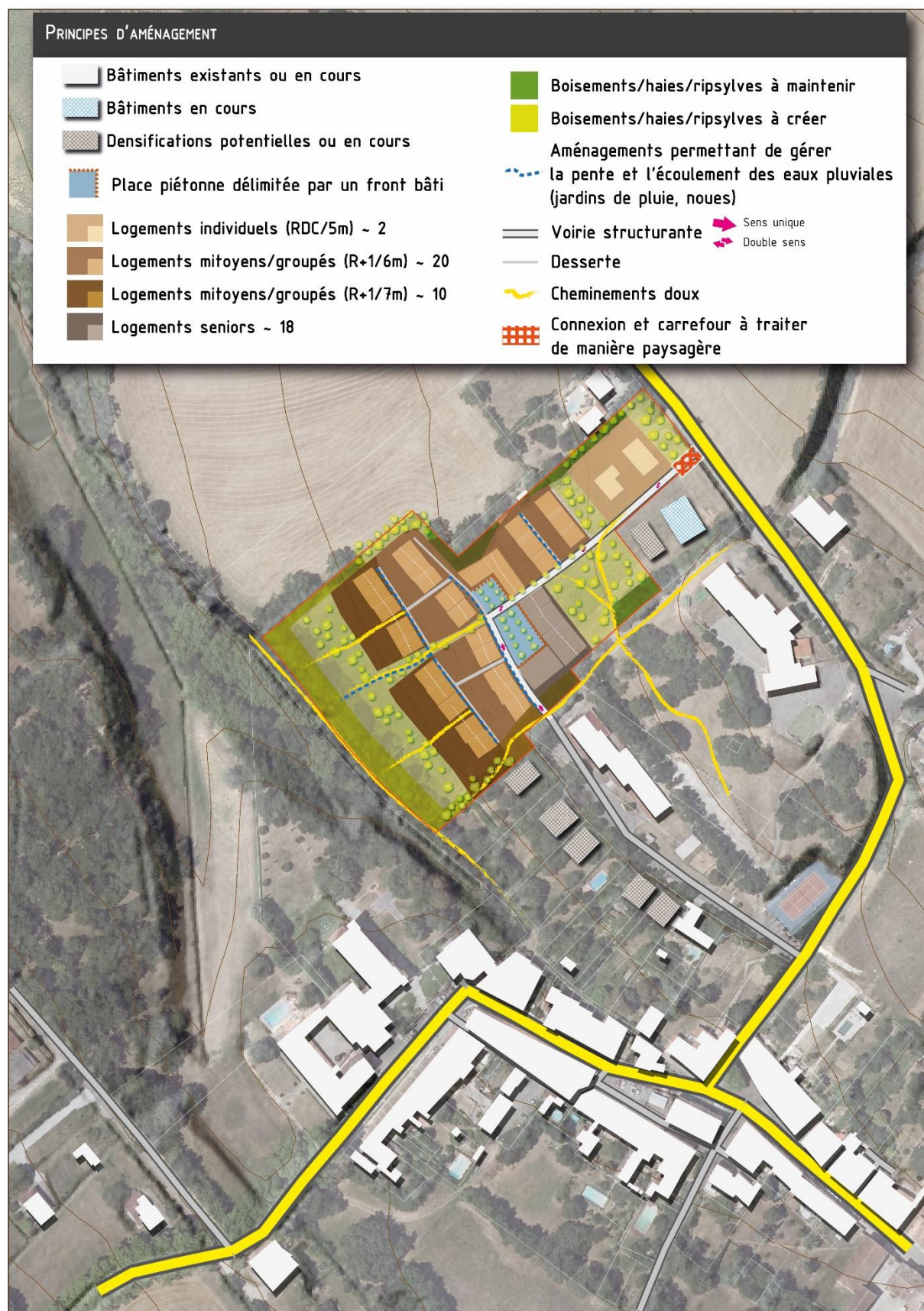
Le secteur devra faire l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble.

Le secteur devra être raccordé aux réseaux publics d'assainissement collectif et d'eau potable. L'aménagement du secteur nécessite un renforcement du réseau public d'eau potable. Une extension et un renforcement d'environ 300 ml est nécessaire depuis le croisement de la rue Jean-Paul Laurens et du Chemin Saint-Germier jusqu'au secteur. Ce raccordement en eau potable sera mis en place par un régime de participation de l'opérateur.

L'ouverture à l'urbanisation de la zone AU0 (qui nécessiterait une modification du PLU) est conditionnée par la réalisation de la première phase d'urbanisation et par les travaux d'extension de la station d'épuration.

La carte en page suivante synthétise les principes d'aménagement qui pourraient orienter l'opération. Elle n'a pas valeur de plan-masse et n'est là que pour illustrer ce que pourrait donner les différentes principales prescriptions faites dans l'ensemble de l'OAP. Ces prescriptions sont divisées en thématiques avec pour chacune, quand les prescriptions sont « spatialisables », une carte associée.

Ces prescriptions, d'ordre plutôt qualitatif, doivent être lues en parallèle du règlement qui fixe des règles (quantitatives notamment) auxquelles l'opération doit se conformer.



QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

Les numéros de paragraphe et lettres des secteurs renvoient à la légende de la carte en fin de partie

1 : L'opération doit s'organiser autour d'une place centrale conçue comme un espace de rencontre, au carrefour des deux voies structurantes. L'aménagement de cet espace doit être traité de manière simple, en cohérence avec les espaces publics de la commune (Cf. place de la Liberté sur la commune), pour permettre une certaine convivialité et une modularité des usages (rassemblement, détente...).

Les constructions autour de cette place devront permettre de délimiter l'espace (alignement du front bâti) et de marquer un certain caractère urbain pour cet espace (harmonie des façades).

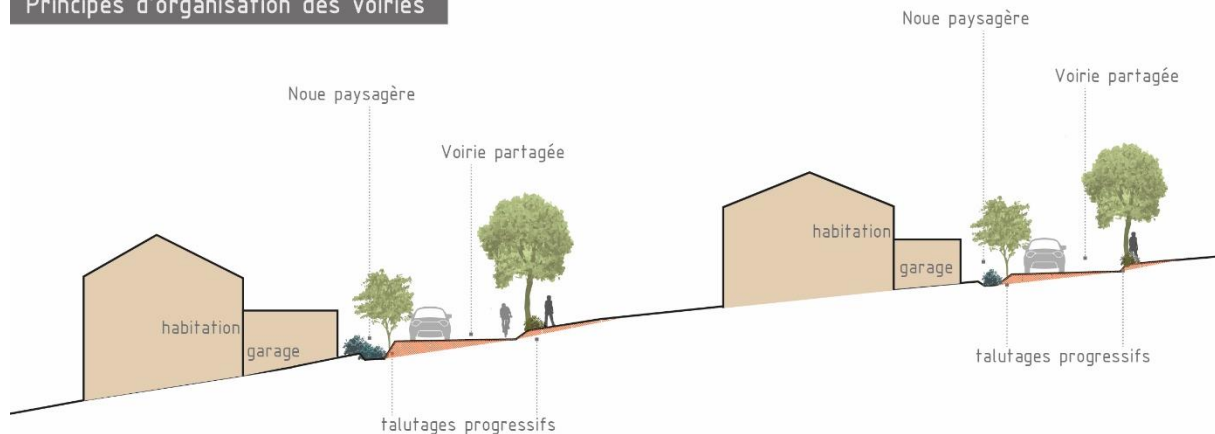
2 : En dehors de cette place, les constructions devront structurer l'espace public par un rapport à la rue homogène :

- La construction se fera dans une bande de 3 m maximum depuis la rue et permettra d'organiser un front bâti cohérent. Des variations de cet éloignement à la rue permettra de diversifier ce front bâti
- Les typologies des constructions devront, en harmonie, introduire une variété dans les façades (ouvertures, coloris)
- Les constructions annexes (garages notamment) seront intégrées au volume principal de la construction pour éviter des constructions isolées sur la rue.
- les hauteurs des constructions seront homogènes au sein de chaque secteur (voir paragraphe 3)
- Les espaces entre les constructions et la rue seront végétalisés, éventuellement en pied de façade



Exemple de végétalisation de l'espace entre la rue et le bâti.

Principes d'organisation des voiries



3 : les hauteurs des constructions sont précisées en fonction des secteurs :

- Le secteur A de l'habitat individuel de plain-pied à R+1 maximum, avec des hauteurs d'environ 5 m maximum (à la sablière)
- Le secteur B accueillera de l'habitat de plain-pied à R+1 maximum, mais avec des typologies de logement mitoyen ou groupé et des hauteurs maximales d'environ 6 m maximum (à la sablière)
- Le secteur C accueillera de l'habitat de plain-pied à R+1 maximum + combles, mais avec des typologies de logement mitoyen ou groupé et des hauteurs maximales d'environ 7 m maximum (à la sablière)
- Le secteur D accueillera de l'habitat de plain-pied à R+1 maximum, mais avec des typologies de logement mitoyen ou groupé et des hauteurs maximales d'environ 7 m maximum (à la sablière)

Le nouveau quartier s'attachera à assurer une transition harmonieuse avec les constructions existantes (et éventuellement à venir, par densification) au sud-est.

L'architecture participera à la mise en valeur des lieux, en tirant parti des caractères du site et respectant les différentes orientations énoncées en termes d'implantation, d'accompagnement végétal, de clôture...

Les projets se référeront au Cahier de Recommandations Architecturales, Urbaines et Paysagères (annexé au PLU) pour les implantations, typologies, menuiseries, toitures, matériaux, couleurs, ...

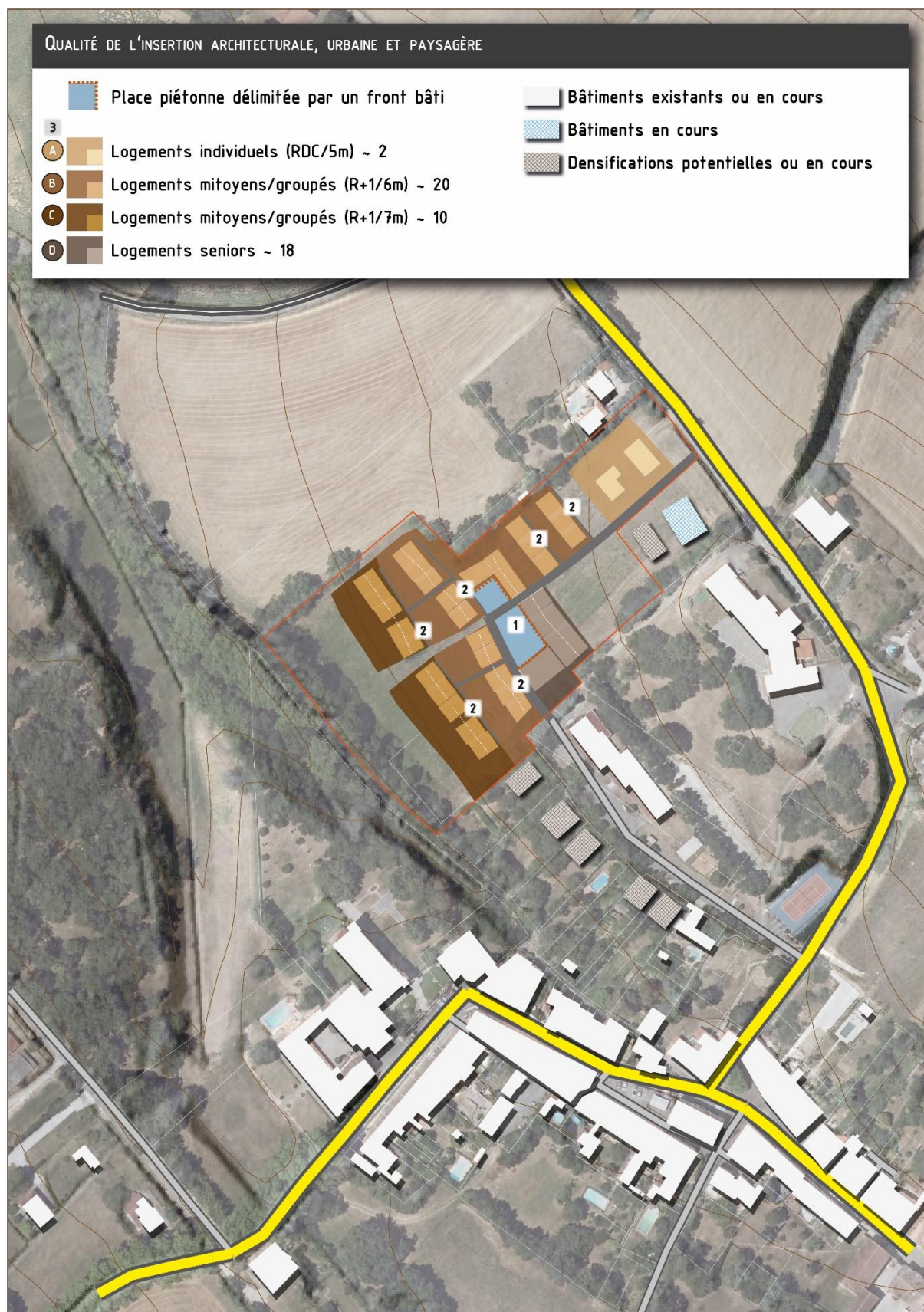




L'éclairage devra être traité de manière homogène avec ce qu'on retrouve dans la rue Jean-Paul Laurens (ci-contre) et sera compatible avec la charte de l'éclairage du Sicoval (à annexée au PLU).

Le projet veillera à mutualiser les édicules techniques (local des ordures ménagères par exemple) et à limiter leur impact visuel par une localisation, un traitement architectural (couleur, matériaux) et une végétalisation adaptés. Les bornes de présentation « brutes » en entrée d'opération sont à éviter.





MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Les numéros de paragraphe et lettres des secteurs renvoient à la légende de la carte en fin de partie

Le secteur sera uniquement à vocation résidentielle avec un objectif de production de 40 à 50 logements environ, soit une densité d'environ 25 logements par hectare. Au sein de cette production, une vingtaine de logements dédiés aux seniors devront être produits.

La programmation de logements permettra de proposer une diversité fonctionnelle et structurelle de logements mais en restant sur les typologies rencontrées sur la commune, en lien avec son caractère villageois et avec la localisation de la zone (les secteurs A, B, C et D font référence aux secteurs, différenciés par couleurs en légende, sur la carte précédente) :

- Le secteur A a vocation à accueillir des logements individuels de type T5.
- Les secteurs B et C développeront du logement individuel, du logement groupé et/ou mitoyen et éventuellement du logement intermédiaire, mais pas de logements collectifs
- Le secteur D est prévu pour des logements spécifiques à destination des seniors

QUALITE ENVIRONNEMENTALE ET PREVENTION DES RISQUES

Les numéros de paragraphe et lettres des secteurs renvoient à la légende de la carte en fin de partie

L'aménagement du secteur devra s'appuyer sur le maillage végétal existant pour végétaliser le secteur, marquer la voirie, intégrer les ouvrages de gestion de l'eau.

1 : L'opération devra maintenir les éléments végétaux existants, notamment sur le pourtour du secteur (en lien avec les éléments identifiés précédemment – état des lieux).

2 : L'aménagement du secteur devra organiser une continuité avec l'espace vert situé à l'est entre l'école et la salle communale. L'idée est de prolonger cet espace pour en faire un vaste espace public végétalisé permettant la détente, des activités récréatives et de constituer un vaste îlot de fraîcheur. Cet espace devra traverser l'opération.

3 : sur le chemin de Restes, un recul d'une quinzaine de mètres par rapport à l'emprise de la voirie, identique à celui de la crèche sera prévu. Cet espace de recul devra être végétalisé

4 : la partie basse du secteur sera maintenue sans constructions et végétalisée, en connexion avec le Jaouget.

5 : les franges entre l'opération et les espaces agricoles ou naturels voisins seront végétalisées de manière à assurer une intégration visuelle de l'opération, notamment depuis l'ouest sur le chemin reliant le Chemin de Restes et le chemin d'En Peyroulie (covisibilité entre l'opération et le village/église)

6 : une coulée végétalisée sera aménagée, le long d'un accès en mode doux, pour accéder de la place centrale de l'opération à ces espaces végétalisés

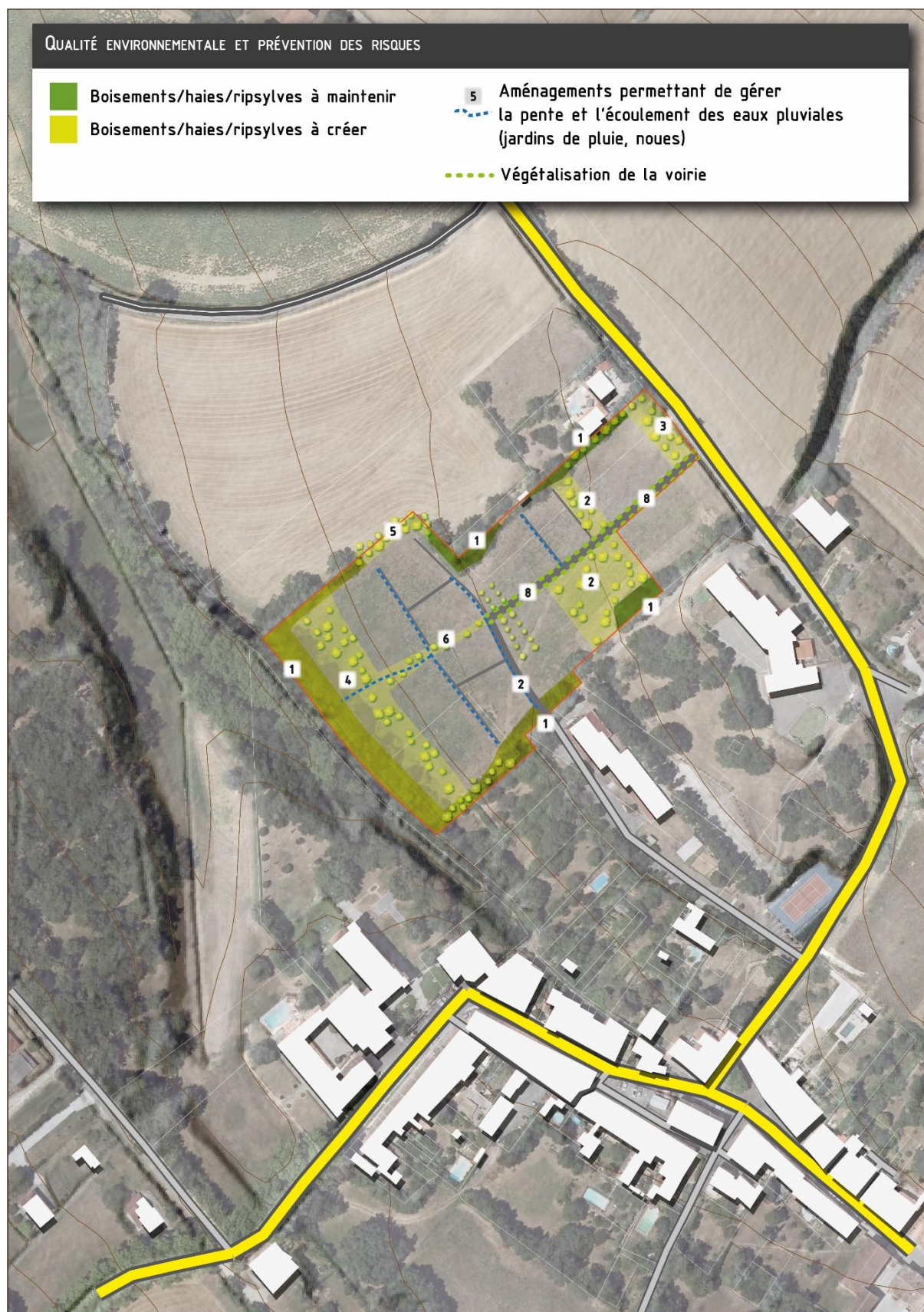
7 : des noues paysagères ou des jardins de pluie doivent permettre une gestion des eaux pluviales naturellement en utilisant la pente du terrain pour gérer les écoulements. Le tracé des voiries et des cheminements doux doit donc participer à cette gestion des eaux. Ces noues et jardins doivent constituer une vraie trame végétale au sein de l'opération en étant connectés aux autres espaces végétalisés.

8 : la voirie entre la place centrale et la route des crêtes sera fortement végétalisée pour atténuer sa visibilité depuis les abords. Les autres voiries devront également faire l'objet de végétalisation.

Les différentes plantations devront se rapprocher d'espaces à 3 strates de végétation (herbacée, arbustive, arborée) pour maximiser l'intérêt des plantations pour la biodiversité.



Une utilisation de la géothermie peut être envisagée et pourrait utiliser les espaces végétalisés de l'opération.



VOIRIES, DESSERTE ET CIRCULATIONS

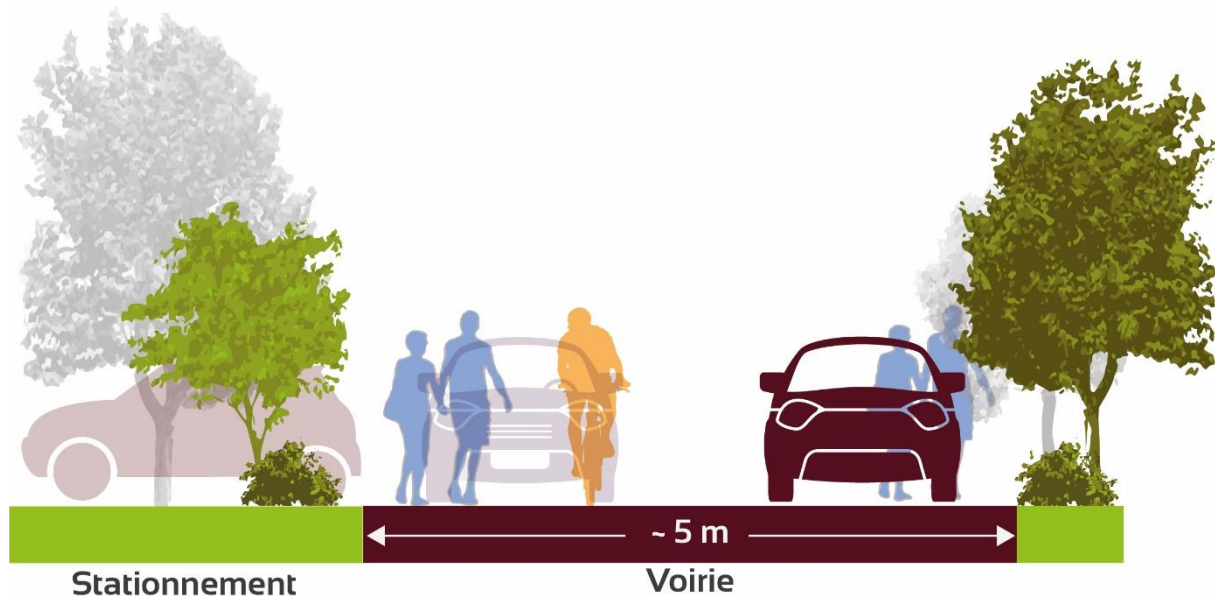
Les numéros renvoient à la légende de la carte en fin de partie

- 1 : Le secteur devra être connecté au reste du village par une voirie en sens unique dans le prolongement de la rue de l'Autan ; les gabarits seront similaires à cette voie qui devra être plutôt parallèle aux lignes de niveau.
- 2 : Une voirie principale, plus ou moins perpendiculaire à la précédente permettra de connecter cette rue et l'ensemble de l'opération, en double sens
- 3 : A partir de ces deux voies structurantes un réseau de voiries, moins dimensionnées, permettra la desserte des habitations
- 4 : les dessertes seront fortement connectées au réseau de mobilité douce (cheminements piétons et cycles) d'une part vers l'espace vert qui prolonge celui existant entre l'école et la salle communale et d'autre part vers le vaste espace préservé le long du Jaouget
- 5 : la connexion de la nouvelle voirie avec le chemin de Restes devra être traitée avec soin, en particulier la percée du talus entre le chemin de Restes et la nouvelle voirie (photo ci-dessous).

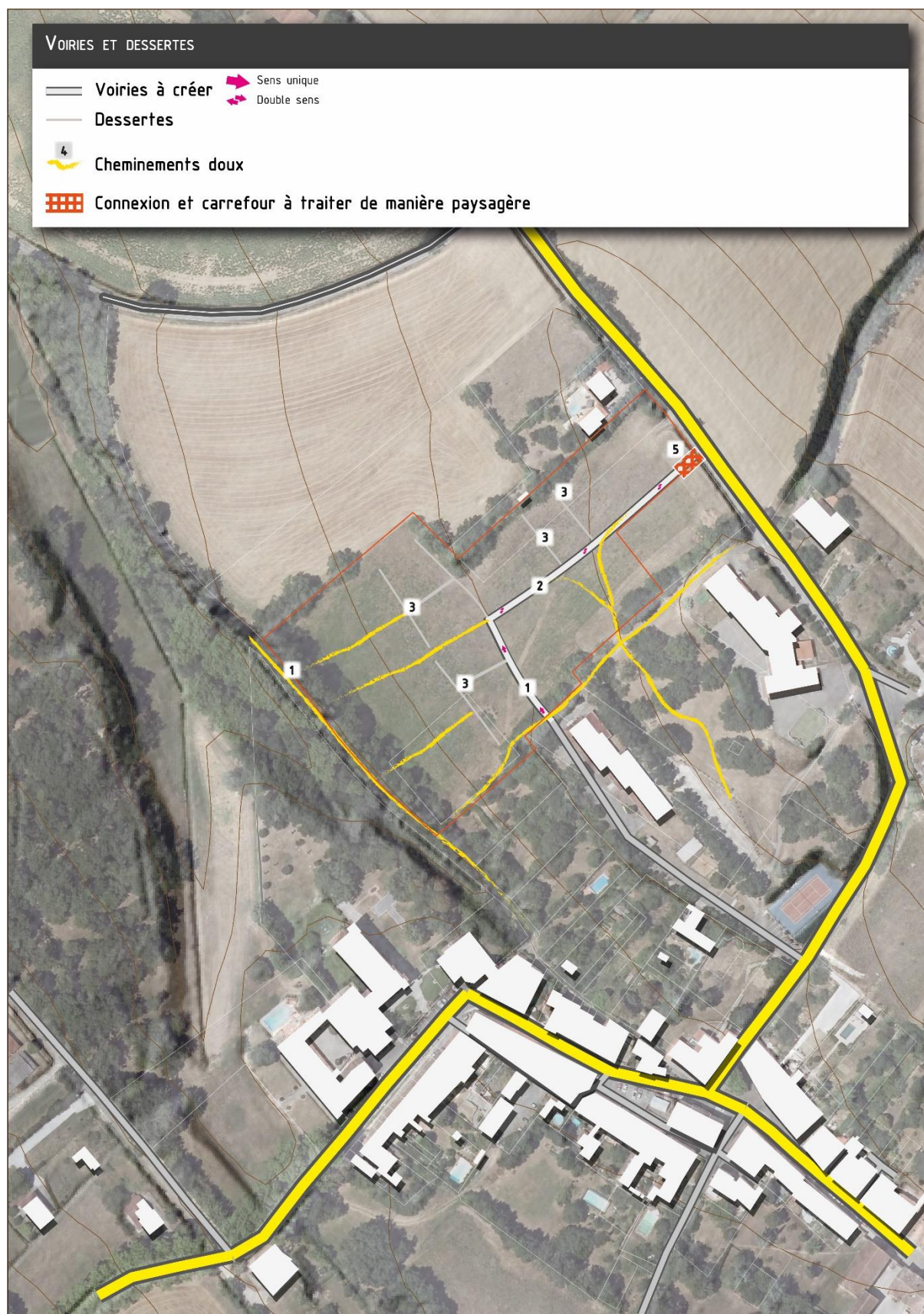


L'ensemble des nouvelles voiries et desserte devra faire l'objet d'un traitement végétal, en lien avec les différents modes de circulation et la présence des noues et jardins de pluie (voir coupe de principe dans la partie « *Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère* »).

Les voiries créées seront traitées en « zone de rencontre » au sens de l'article R110-2 du Code de la Route. Ce traitement devra être traduit dans les modalités d'aménagement, et notamment par les gabarits de ces voiries.



Exemple de gabarit possible pour les zones de rencontre



STATIONNEMENT

Voir aussi le règlement de la zone AUB pour les généralités et les normes minimales.

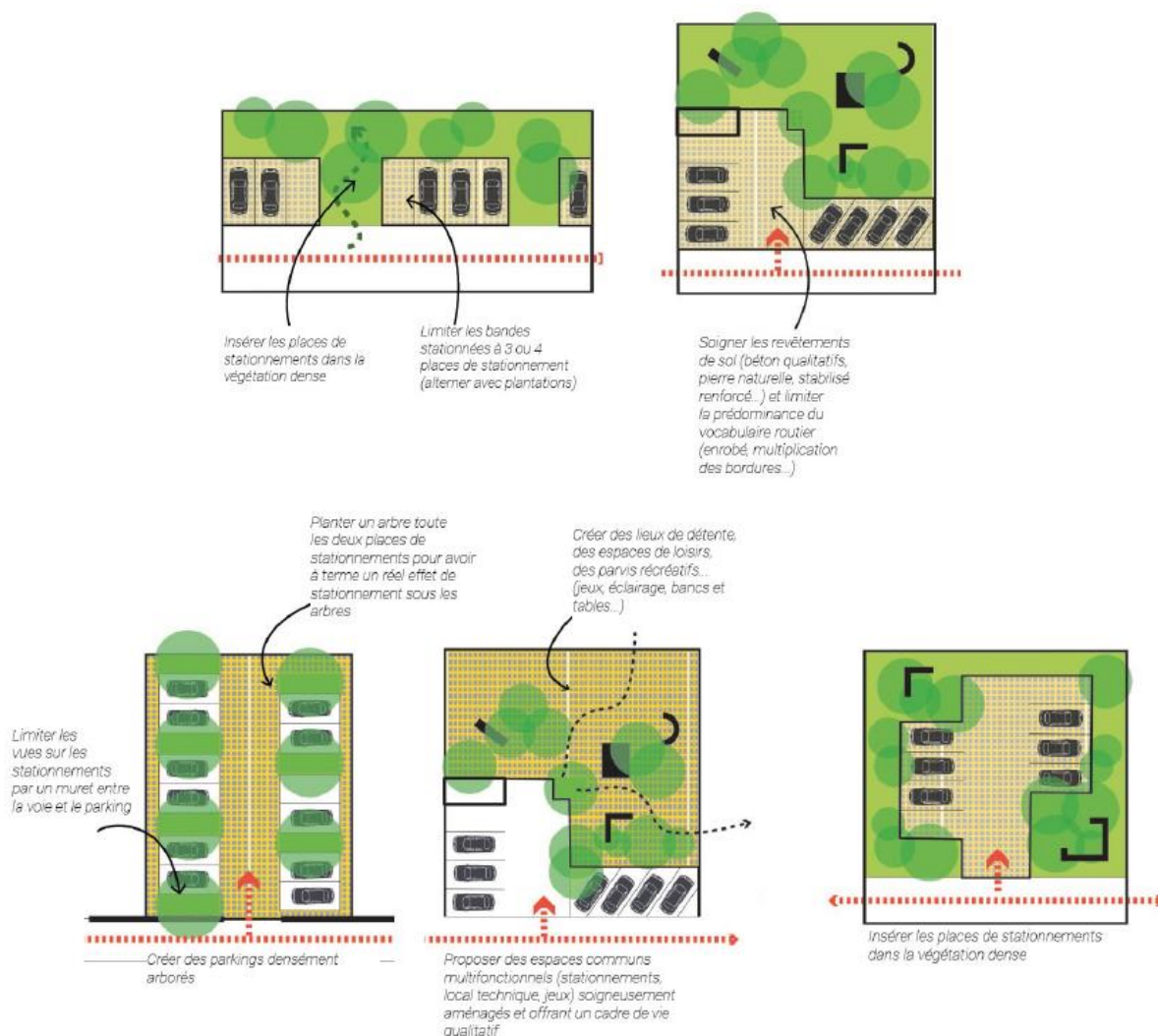
L'objectif de l'OAP est d'améliorer l'aspect qualitatif des espaces de stationnement et de faire participer les espaces de stationnement à la qualité de l'espace public.

La mutualisation des espaces de stationnements sera recherchée.

Les zones de stationnement de surface doivent être traitées comme des espaces publics « vivants » et non comme des « parkings ». Ces espaces pourront également être aménagés pour servir à plusieurs fonctions, récréatif temporaire, gestion des eaux pluviales, etc.

Un traitement qualitatif des espaces doit donc être réalisé : aménagement de cheminements piétonniers identifiables et agréables, des espaces de pause accueillants et végétalisés, intégration et filtres paysagers sur les pourtours, composition en accord avec la morphologie des lieux, choix des revêtements, notamment vers des revêtements perméables ou facilitant des utilisations multiples, matériaux, etc.

Il faudra enfin privilégier les petites poches de stationnement aux grandes nappes, plus simples à réaliser et générant un impact, visuel notamment, moindre.



Source : Cerema. Le stationnement sur l'espace public. Stratégies et préconisations pour aménager. Cerema, 2021.



D'une logique de parking à une logique d'espace public

Source : Cerema. Le stationnement sur l'espace public. Stratégies et préconisations pour aménager. Cerema, 2021.

Les stationnements pourront être végétalisés avec :

- des arbres (alignement, bosquets...) permettant de fractionner les poches de stationnements
- des superstructures légères couvrantes, support de dispositifs d'énergies renouvelables ou de végétation



• LES SECTEURS DE CARBONADE 2 ET 3 (AUa et AU0)

Contexte et enjeux

1. Situation

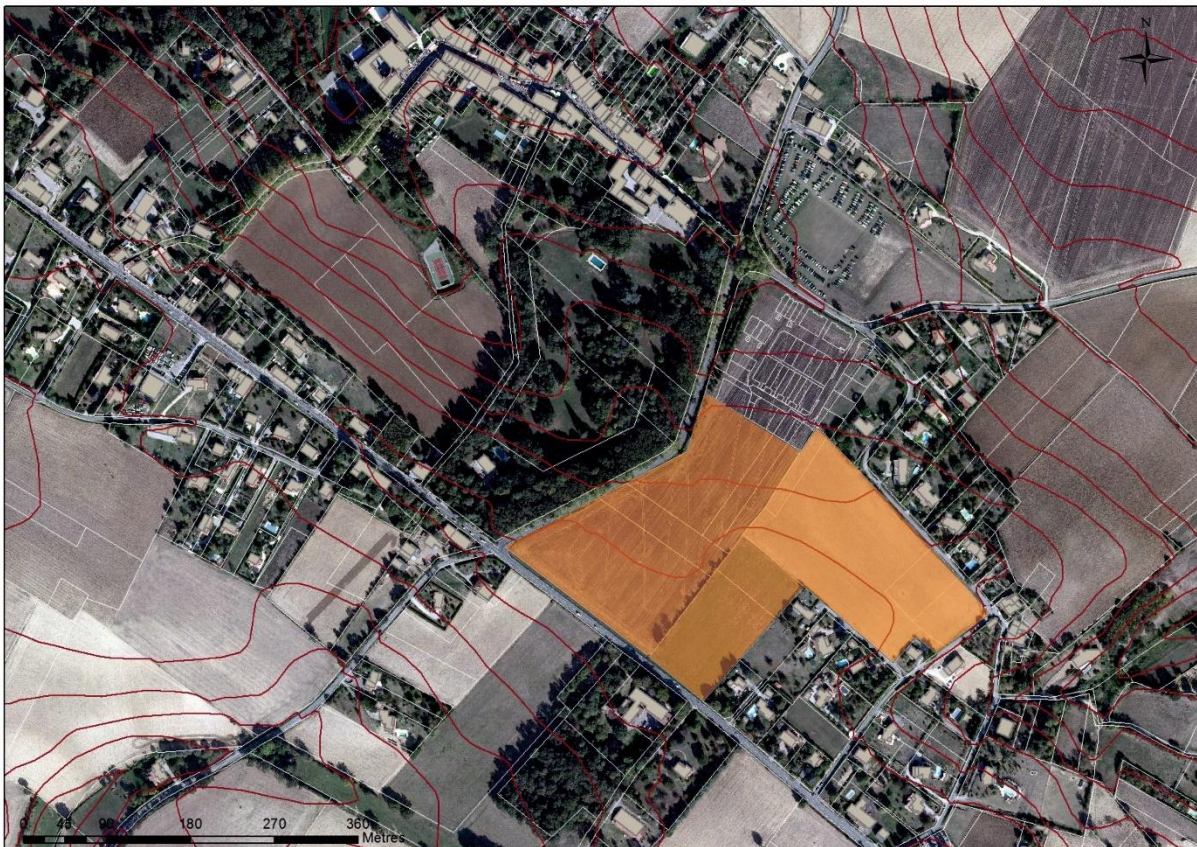
Le secteur de Carbonade concerne des parcelles cultivées vierges de toute construction, dans la continuité de l'opération du Clos du Puits (première phase de l'opération Carbonade).

Il est longé par deux routes départementales : la RD2 au Sud et la RD31 à l'Ouest. Ces voies présentent un trafic de transit important et ne disposent d'aucun aménagement urbain.

L'urbanisation sera à long terme limitrophe au hameau d'en Martel situé à l'Est.

Le périmètre de l'OAP concerne le secteur AUa (phase 2 de l'opération Carbonade), couvrant 4,1 ha et ouverte à l'urbanisation (3,7ha sont urbanisables, 0,4ha correspond à l'emprise de la RD2), et une zone fermée à l'urbanisation (zone AU0) et vouée à un développement à plus long terme.

Carte de localisation du secteur



2. Enjeux et contraintes

Le terrain est plat en bordure de la RD2, puis présente une pente variable vers le nord (5 à 6% et 9% par endroits).

Au regard de l'occupation des sols actuelle, aucune sensibilité écologique majeure n'a été identifiée sur le terrain. Le terrain présente toutefois une haie clairsemée d'arbres qu'il serait souhaitable de conserver.

Les constructions seront raccordées au réseau d'assainissement collectif présent dans la première phase de Carbonade. Les capacités de la station d'épuration de Fourquevaux sont suffisantes pour l'urbanisation de Carbonade 2. En revanche, du fait de la future saturation de la STEP, des travaux d'extension seront nécessaires pour réaliser la troisième phase.

De par son emplacement, l'opération Carbonade 2 devra permettre de mettre en valeur et de conforter l'entrée du village. Il s'agit également de donner un caractère urbain à ce secteur afin d'inciter à un ralentissement de la vitesse le long de la RD2.

L'enjeu est également la couture avec la première phase de l'opération Carbonade et à terme avec le hameau d'en Martel.

Vue sur le secteur depuis l'opération du Clos du Puits



Vue sur le secteur depuis le carrefour RD2 / RD31



Les objectifs et orientations d'aménagement

Les objectifs de l'aménagement de la zone de Carbonade ont été consolidés grâce aux différentes occasions de concertation avec les habitants.

L'orientation d'aménagement a pour objectif principal de valoriser l'entrée du village, de favoriser un aménagement cohérent avec l'opération du Clos du Puits et de répondre aux préconisations du SCoT et du PLH.

La création du nouveau quartier faisant la liaison entre le centre ancien du village et le quartier d'En Martel avait été entamée en 2012 pour offrir plusieurs types de logements sociaux qui faisaient défaut dans la commune (T3 et T4 en location sociale ou sous le régime PSLA) ainsi que des logements familiaux à prix abordable et des lots à bâtir (au total 39 logements). Le choix architectural a porté sur une organisation de type résidence avec des modules similaires répétés, la mitoyenneté et les alignements permettant une densification en continuité de la rue principale du village ; les lots à bâtir en villas semi-mitoyennes en périphérie de l'opération assurent une transition avec le tissu plus lâche des villas d'En Martel. L'aménagement d'un espace vert au-dessus de la cuve d'écêtement du pluvial crée un lien convivial entre les habitants en étant ouvert sur l'entrée très arborée du vieux village.

Les tranches suivantes vont concentrer très sensiblement une population nouvelle qui n'aura pas forcément la culture de la « vie de village ». Avec plus de 300 personnes à terme, c'est l'équivalent d'un deuxième centre de village qui sera créé : la réflexion sur l'intégration entre ces nouveaux habitants et ceux qui sont déjà installés depuis longtemps a été un point clef de la concertation.

Les objectifs du nouvel aménagement sont donc :

- 1) Accueillir des jeunes ménages avec de jeunes enfants, en location à prix abordable (LLS) pour assurer un renouvellement régulier. Dans leur parcours de logement, ces ménages pourront ensuite trouver à acquérir des maisons à taille familiale, catégorie bien représentée aujourd'hui sur le territoire de la commune.
- 2) Offrir aux personnes seules ou aux couples vieillissants qui veulent rester dans leur environnement affectif local de petits logements T2 de haute qualité énergétique, sans escalier, éventuellement sans contrainte d'entretien de jardin. Une évolution vers un système équivalent aux résidences-services ou foyers-logements devrait être envisagée pour réserver quelques espaces collectifs à ces services.
- 3) Offrir une diversité de logements et de constructions (maisons mitoyennes, petits collectifs, villas, locaux professionnels et commerciaux) qui garantissent une harmonie (alignement par les façades ou les clôtures, éventuellement éléments architecturaux imposés donnant un rythme aux façades) tout en rompant avec l'uniformité des lotissements habituels ; la densification conforme au PLH et aux recommandations du SCOT sera d'autant plus acceptable que des voiries paysagées et des espaces verts (publics et privés) seront suffisamment vastes et rythmés pour garder une atmosphère de village vraiment campagnard. Les stationnements seront étudiés pour réduire l'impact de l'imperméabilisation des sols et augmenter la qualité paysagère.
- 4) Offrir aux habitants du nouveau quartier des espaces et des équipements publics favorisant la rencontre à l'extérieur et les activités associatives : par exemple des jeux d'enfants, des

bancs répartis dans le quartier, diverses incitations à la promenade pour aller d'un quartier à l'autre, un espace ouvert central liant les différentes tranches de construction de Carbonade.

5) Envisager, dès la conception des voiries et des constructions, d'intégrer des éléments tendant vers un éco-quartier faisant écho à un agenda 21 local à développer de manière concertée. En matière de transports en commun, la création d'un arrêt TAD dans le quartier ou en bordure immédiate sera nécessaire.

Par ailleurs, les conditions d'aménagement et de programmation du secteur de Carbonade 2 ne sont pas définies par des dispositions réglementaires. Au titre de l'article R.151-8 du code de l'urbanisme, l'orientation d'aménagement garantit la cohérence du projet avec le PADD en traitant les points suivants : la qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère, la mixité fonctionnelle et sociale, la qualité environnementale et la prévention des risques, le stationnement, la desserte par les transports en commun, la desserte des terrains par les voies et réseaux.

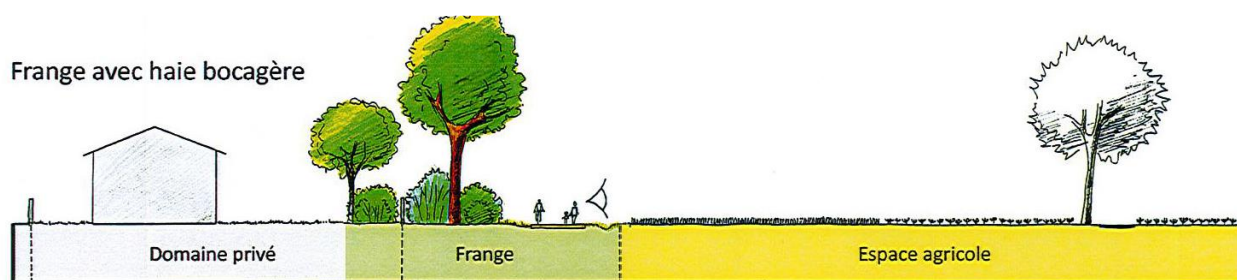
Orientation d'aménagement



- **La qualité architecturale, urbaine et paysagère**

L'utilisation du végétal permettra de gérer les franges vis-à-vis de l'espace agricole d'une part, et des routes départementales qui longent le secteur d'autre part. Les principes suivants devront être respectés :

- assurer le traitement paysager de la lisière du secteur avec l'espace agricole. La haie existante en limite du secteur sera ainsi à préserver et à prolonger afin de délimiter l'espace urbain (cf. carte schématique). Les arbres ou d'arbustes composant la haie présenteront des essences variées et locales. Dans le cadre de la phase 3 de Carbonade, cette haie sera éventuellement accompagnée d'un cheminement doux faisant le lien entre les deux opérations.



Source : Agence d'Urbanisme Catalane

- réaliser une bande paysagère le long de la RD2 (cf. carte schématique) jouant le rôle d'écran et permettant d'assurer l'insertion paysagère de l'opération. Cette bande mesurera au moins 15 mètres de large le long du secteur et pourra comprendre du stationnement paysager. La mise en place de cet espace de stationnement est optionnelle. Elle dépendra des besoins en stationnement mis en évidence lors de l'étude d'aménagement du secteur.

Des fenêtres visuelles seront ménagées par une alternance rythmée et aléatoire du végétal. Les constructions aux abords de la RD2 devront être implantées de façon à ne pas obstruer ces percées visuelles. Les jardins, voirie, noues... contribueront à ces effets de transparence.

- planter des arbres le long de la RD31 dans la continuité de l'alignement d'arbres de la phase 1 de Carbonade.

Le végétal sera également utilisé dans les espaces publics pour assurer la qualité urbaine et paysagère du projet. Il s'agira :

- réaliser un espace de stationnement paysager et planté d'arbres de haute tige. Il sera traité de façon à limiter l'imperméabilisation du sol. Il constituera en soi un espace paysager de qualité, offrant de l'ombre et un cadre valorisé.

Exemples d'espaces de stationnement végétalisés



Espace de stationnement de la gare de Grisolles (31) (Source : CAUE de Haute-Garonne)



Espace de stationnement à Vatteville-la-rue (27) : le stationnement régulier se fait sur de l'enrobé, l'occasionnel sur des surfaces engazonnées

- d'assurer le traitement paysager de la voie principale de desserte et de la place publique centrale. Il conviendra d'éviter une minéralisation à outrance.

Le long de la voie principale de desserte, un stationnement en Lincoln (stationnement en long utilisant une découpe du trottoir par une série d'encoches) alterné avec des plantations permettra ainsi de limiter cette minéralisation et d'éviter l'encombrement de l'espace public. D'autres implantations du stationnement pourront être proposées lors de l'étude d'aménagement du secteur.



Exemple de profil de voie avec stationnement en Lincoln alterné avec des plantations (Source : Communauté urbaine de Bordeaux)

La plantation d'arbres sur la place publique permettra de mettre en valeur cet espace et d'apporter de l'ombre.

Par ailleurs, une attention particulière devra être portée à l'implantation, la volumétrie et à l'aspect du bâti. Il est recommandé de suivre le cahier de recommandations architecturales urbanistiques et paysagères annexé au PLU.

Ainsi, il s'agira :

- de respecter l'aspect extérieur des constructions en harmonie avec les constructions de la première phase de Carbonade. Les façades devront présenter un traitement architectural harmonieux et devront s'inspirer de l'architecture traditionnelle locale. Les volets et les menuiseries partie intégrante des constructions devront être en harmonie avec la couleur de la construction concernée et des constructions voisines.



Exemple de façade avec utilisation de la brique sur la première phase de Carbonade

- d'implanter le bâti à l'alignement de la place publique centrale et de préserver des percées du bâti permettant des perspectives sur la place,

- d'implanter à l'alignement de la voie principale de desserte les bâtiments de la rue commerçante,

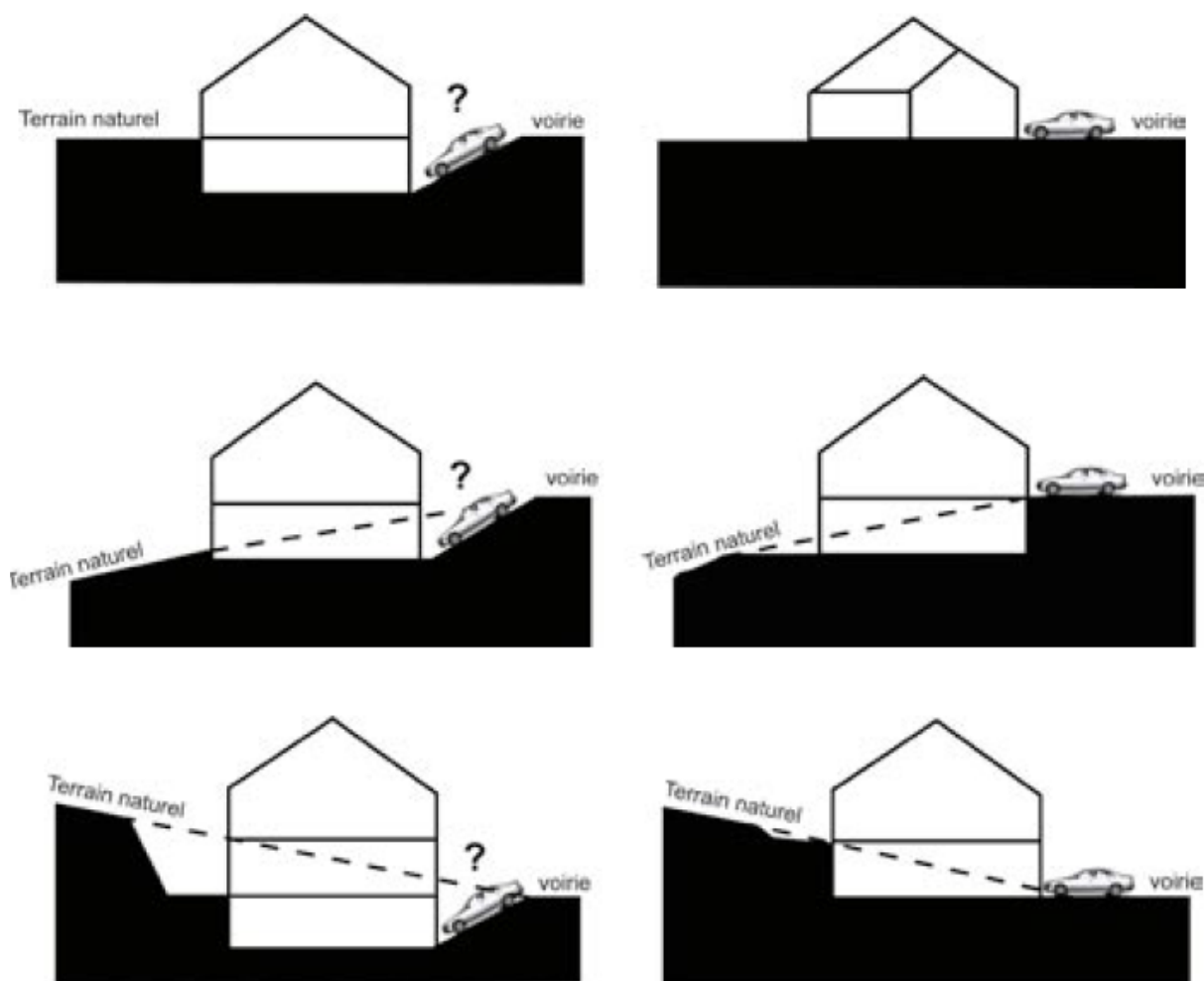
- de privilégier une implantation du bâti selon une orientation Nord/Sud,

- d'adapter l'implantation du bâti à la pente en minimisant les terrassements et d'adapter les hauteurs par rapport au relief (cf. schémas page suivante).

La hauteur des constructions sera limitée à 5,50 mètres dans une bande de 70 mètres depuis la limite d'emprise de la RD2 puis une transition douce sera amenée progressivement afin que la hauteur soit plus élevée en cœur d'opération. La hauteur sera limitée à 7 mètres sans pouvoir dépasser 2 niveaux.

Exemples d'adaptation du bâti au terrain naturel

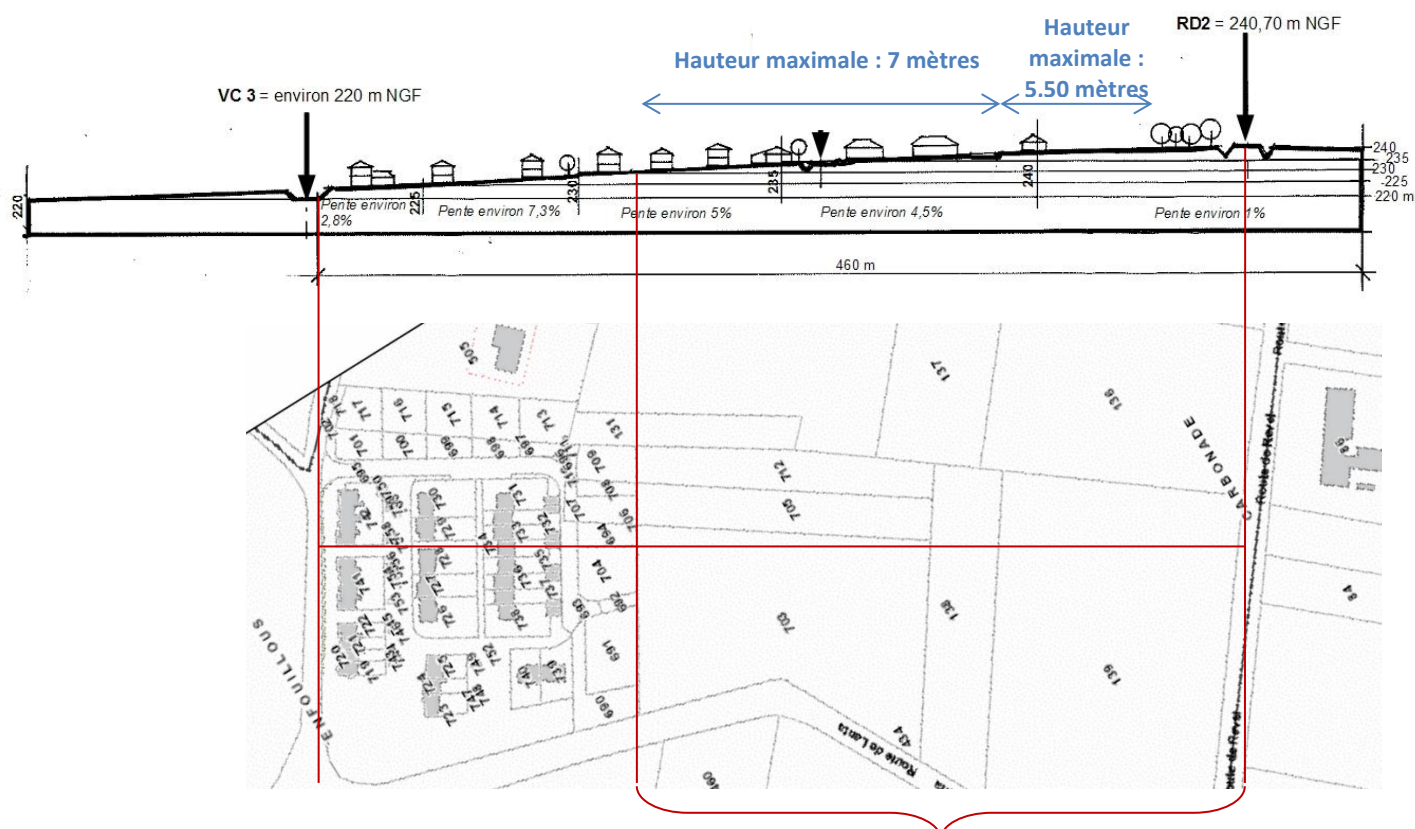
NB : Les illustrations sont introduites à titre indicatif (documents non opposables).



Un accès à niveau du véhicule permet de limiter les travaux de terrassements, en perturbant moins le paysage naturel.

(Source : CAUE du Doubs)

Coupe transversale



Secteur de Carbonade 2 (AUa)

NB : La hauteur maximale des constructions est mesurée en tout point à partir du terrain naturel avant travaux, au droit des constructions, jusqu'au niveau supérieur de la panne sablière pour les toitures traditionnelles ou, le cas échéant, jusqu'au niveau supérieur de l'acrotère.

• La mixité fonctionnelle et sociale

Le projet a pour objectif de créer un quartier accueillant une mixité de fonctions de manière à intégrer le quartier dans une centralité agrandie. Il s'agit d'intégrer la nouvelle population en favorisant une vie de village équivalente à celle du noyau villageois.

Dans ce but, le cœur du projet devra permettre une densification et une diversification de l'habitat et offrira des services, commerces et équipements nécessaires à la vie de village.

Le cœur du secteur sera ainsi à dominante d'habitat collectif et groupé. Il accueillera principalement des petits collectifs de type R+1 ainsi que des maisons en bande ou des maisons jumelées. Les formes urbaines typiques du vieux village devront être reproduites tout en favorisant l'innovation architecturale.

L'implantation sur au moins une des limites séparatives et en alignement sur le domaine public sera privilégiée pour une meilleure utilisation de l'espace privatif et pour créer de véritables espaces de respiration internes.

Exemples d'habitats envisagés en cœur de secteur

NB : Les illustrations sont introduites à titre indicatif (documents non opposables).
Maisons de village mitoyennes du Domaine de Libre-Lèze à Saint-Sulpice-sur-Lèze (Source : CAUE de



Haute-Garonne)



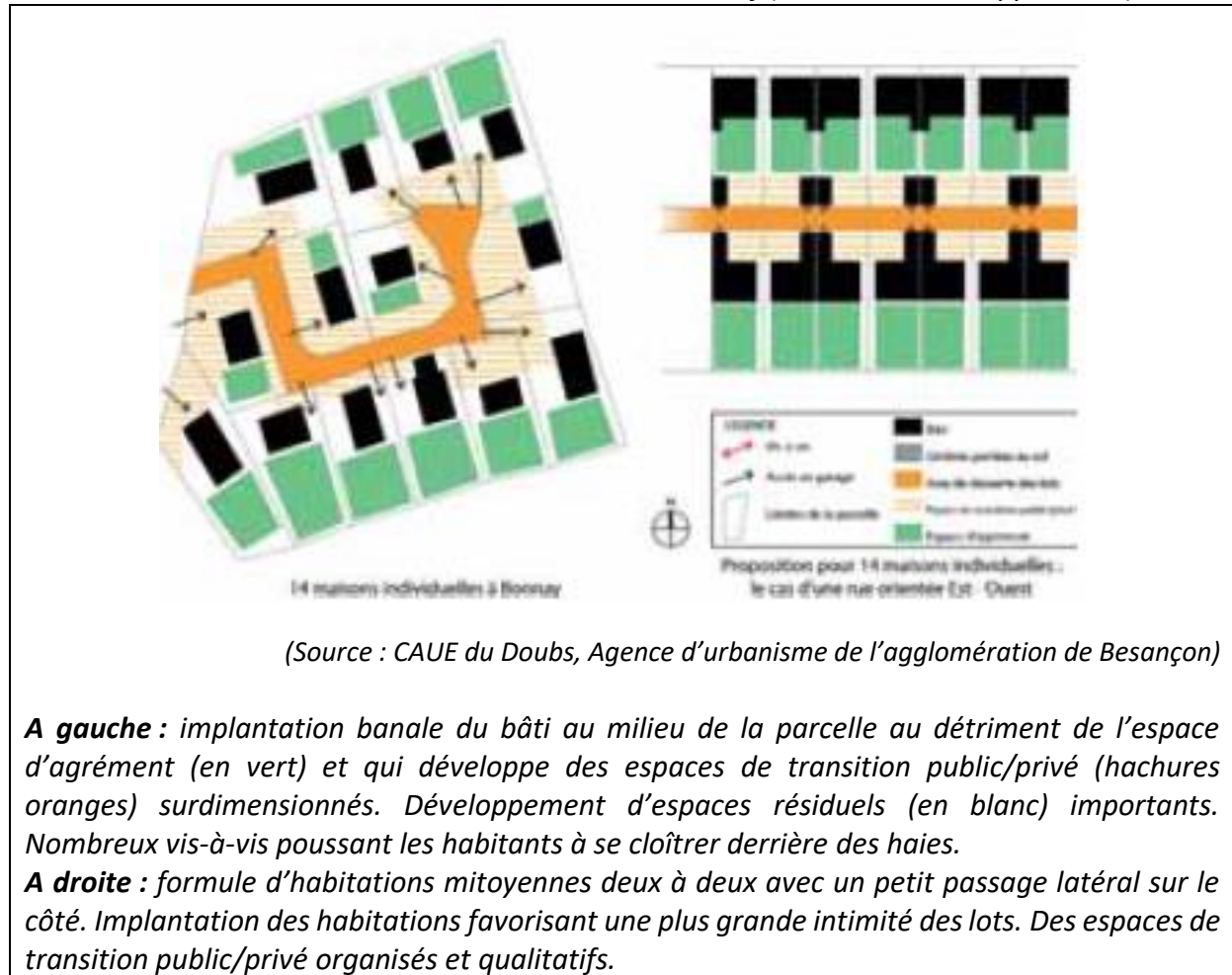
Maisons de village mitoyennes de l'opération Jean Jaurès à Miremont (Source : CAUE de Haute-Garonne)



Maisons en bande de la phase 1 de Carbonade

Schéma illustratif d'implantation du bâti groupé

NB : Les illustrations sont introduites à titre indicatif (documents non opposables).



(Source : CAUE du Doubs, Agence d'urbanisme de l'agglomération de Besançon)

A gauche : implantation banale du bâti au milieu de la parcelle au détriment de l'espace d'agrément (en vert) et qui développe des espaces de transition public/privé (hachures oranges) surdimensionnés. Développement d'espaces résiduels (en blanc) importants. Nombreux vis-à-vis poussant les habitants à se cloîtrer derrière des haies.

A droite : formule d'habitations mitoyennes deux à deux avec un petit passage latéral sur le côté. Implantation des habitations favorisant une plus grande intimité des lots. Des espaces de transition public/privé organisés et qualitatifs.

Le cœur du secteur accueillera par ailleurs des commerces et services le long de la voie principale de desserte (cf. carte schématique), répondant aux besoins des habitants actuels et futurs, et contribuant à l'animation et au développement économique de la commune. Le profil de voirie et l'implantation du bâti en alignement de l'emprise publique devront permettre de créer une rue commerçante. Toutefois, des reculs pouvant aller jusqu'à 2 mètres par rapport à l'emprise publique seront possibles dès lors qu'ils participeront à l'animation et la diversité des façades.

Les constructions seront en R+1 afin d'accueillir des logements à l'étage.

Cette rue commerçante sera complétée d'un pôle de services / équipements de proximité pour conforter la vie et l'animation du centre.

Une place publique centrale constituera un lieu de rencontres et d'échanges en lien avec les commerces et le pôle de services / équipements. Il s'agira d'un espace convivial dont l'aménagement s'inspirera de la place de la Liberté dans le centre villageois, notamment par une l'implantation du bâti à l'alignement de l'espace public.



Exemple de place publique (Source : CAUE de Mayenne)



Placette à Vaiges (53)



Place de la Liberté dans la rue Jean-Paul Laurens

La partie périphérique du secteur sera à dominante d'habitat individuel et groupé. La densité sera moins forte que dans le cœur du secteur de manière à assurer une transition avec, d'une part, la phase 1 de Carbonade qui accueillera elle-aussi des maisons individuelles dans sa périphérie, et d'autre part, avec l'espace agricole à l'Ouest du secteur, voué à l'urbanisation à plus long terme (zone AUO dans le zonage).

Les projets de logements devront par ailleurs présenter des réponses pour de nouveaux modes d'habiter, en intégrant notamment le vieillissement de la population (logements de plain-pied), la modularité des logements tout en préservant des espaces à vivre tels que terrasses, jardin...

Il est envisagé dans cette seconde phase la réalisation d'environ 40 logements favorisant la mixité sociale avec 10% de logements locatifs sociaux et 40% de logements en accession à prix abordable, en compatibilité avec le PLH. Une mixité des dispositifs de logement à prix abordable permettra l'accueil des différentes catégories de ménages tout en préservant les ressources fiscales indispensables à la vie de la commune.

- **La qualité environnementale et la prévention des risques**

Les principales nuisances sont liées à la circulation routière sur la RD2 et la RD31. Les aménagements proposés devront permettre de réduire ces nuisances. Il s'agira notamment :

- de créer une végétalisation en façade de la RD2 afin de filtrer les nuisances sonores et visuelles occasionnées par la circulation routière,
- d'implanter les constructions à au moins 15 mètres par rapport à la limite d'emprise de la RD2 et de la RD31 afin de limiter les nuisances sonores occasionnées par la circulation routière,
- d'isoler de manière phonique le bâti proche de la RD2 afin de limiter les nuisances sonores occasionnées par la circulation routière.

Par ailleurs, une gestion alternative des eaux pluviales par des dispositifs de type noues, fossés, ou bassin tampon par exemple, sera privilégiée sous réserve d'une étude détaillée. Ce type de gestion sera intégré dans le paysagement du projet. Cette gestion alternative des eaux pluviales constitue une piste de réflexion à explorer lors de l'étude d'aménagement du secteur.

Exemples de noues paysagères accompagnant la voirie



- **Un aménagement répondant aux besoins en matière de stationnement**

L'offre de stationnement devra être adaptée à la mixité de fonctions du secteur.

La réalisation d'un parc de stationnement en entrée Sud permettra de répondre aux besoins des usagers des commerces, services et de l'équipement collectif, avec possibilité de foisonnement pour les logements.

La voirie principale et les voiries de desserte secondaire présenteront un stationnement longitudinal ou par poches pour permettre le stationnement occasionnel.

Les emplacements de stationnement des véhicules devront correspondre aux besoins des constructions ou installations.

Dans les secteurs d'habitat individuel, une ou des places de stationnement sur les terrains privés devront être réalisées.

Dans les secteurs d'habitat groupé, des espaces de stationnement couverts collectifs pourront être réalisés de manière à minimiser les nuisances liées à la circulation dans le reste du

quartier. Leur mise en place est optionnelle et constitue une piste de réflexion à explorer. Les garages individuels fermés constituant un front bâti sur l'espace public devront être évités.



Type de stationnement à éviter dans les secteurs d'habitat groupé :
garages individuels alignés le long de la rue



Types de stationnement à privilégier dans les secteurs d'habitat groupé : espace de stationnement couvert non fermé et espace de stationnement collectif

Des places publiques pour les visiteurs seront également à prévoir le long des voies de desserte secondaire. L'offre en stationnement le long de ces voies sera approfondie lors de l'étude d'aménagement du secteur.

- **La desserte par les transports en commun**

L'arrêt « La vierge » du TAD 201 qui mène au lycée de Saint Orens se situe à environ 200m du secteur, à l'angle de la RD31 et de la rue Jean-Paul Laurens. Le bus permet des correspondances vers Toulouse, Ramonville et Balma. Il circule du lundi au vendredi de 8h à 20h et a une fréquence de 12 allers/retours par jour, et le samedi de 10h à 20h et a une fréquence de 8 allers/retours.

L'accès à cet arrêt de TAD sera privilégié par la création de cheminements piétonniers.

La création d'un arrêt de TAD dans le quartier ou en bordure immédiate sera toutefois, à terme, nécessaire.

- **La desserte des terrains par les voies et réseaux**

Le projet devra présenter un maillage hiérarchisé de voirie avec des profils adaptés aux usages avec :

- une voirie principale traversante assurant la connexion avec la phase 1 de Carbonade et la RD31. Elle constituera l'axe structurant du quartier et permettra son organisation.

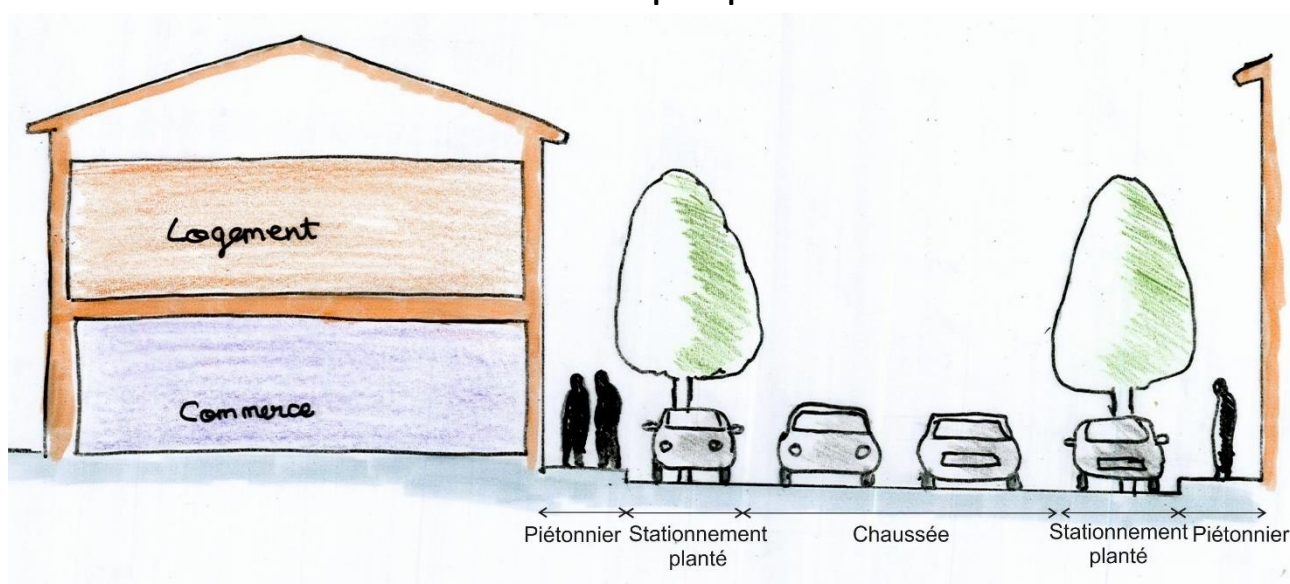
Elle sera accompagnée d'espaces de stationnement longitudinaux et de liaisons douces.

Le profil de la voie principale permettra de bien séparer les modes de déplacement (voiture, piétons, cycles, personnes en situation de handicap) afin de favoriser la sécurité.

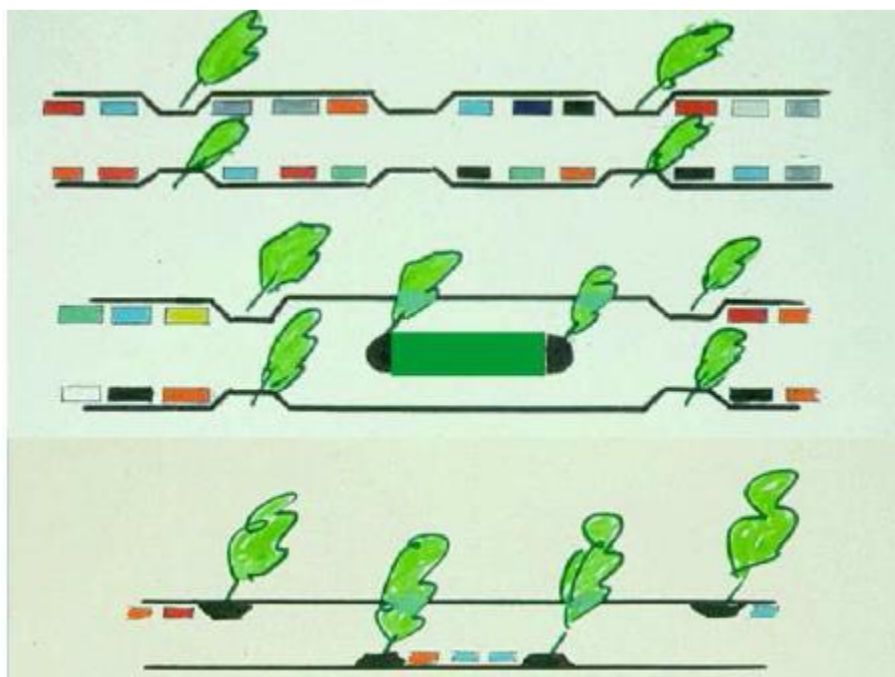
La coupe de voirie ci-contre présente un profil de la voie principale de desserte envisagé. D'autres variantes permettant un stationnement longitudinal et la plantation d'arbres sont possibles. Le stationnement pourra se faire d'un côté uniquement de la chaussée sous réserve de prévoir un espace public plus large devant les commerces. Cette piste de réflexion sera à explorer lors de l'étude d'aménagement du secteur.

La largeur de la chaussée devra être de 5 mètres minimum et devra permettre le passage d'un transport en commun.

Profil de la voirie principale



Exemples de stationnement longitudinal



- des voies secondaires permettant la desserte d'unités d'habitations. Elles ne devront pas consister en de larges voies traversantes du quartier, afin d'assurer la tranquillité des riverains. Les aménagements devront ainsi permettre de limiter la vitesse des automobiles. Les usagers se partageront un espace commun, lieu de rencontre et de promenades.

Il s'agira par ailleurs de développer le maillage de liaisons douces pour faciliter l'accès au noyau villageois et à l'arrêt de TAD. Dans ce but, une liaison douce le long de la RD31 prolongera la liaison existante de la phase 1 de Carbonade. Cette liaison douce devra être connectée à la place publique et à la rue commerçante.

L'accès depuis la RD31 se fera en sens unique à proximité du carrefour entre la RD2 et RD31. Cependant, depuis la rue commerçante jusqu'à la phase 1 de Carbonade, la voirie pourra être à double sens de circulation. Une réflexion sur ce double sens de circulation devra être menée lors de l'étude d'aménagement du secteur.

Un ou deux accès supplémentaire(s) sur la RD31 permettra/ permettront de mailler le secteur. La réalisation de cet accès sera accompagnée de l'aménagement de la RD2 et du carrefour entre la RD2 et la RD31 de manière à sécuriser les circulations routières.

Le projet sera raccordé aux réseaux publics d'assainissement collectif et d'eau potable.

L'ouverture à l'urbanisation de la zone AU0 est conditionnée par la réalisation de la seconde phase d'urbanisation de Carbonade et par les travaux d'extension de la station d'épuration.

2. Amélioration des conditions de déplacement, de desserte et stationnement dans le centre élargi

Contexte et enjeux

1. Situation

L'OAP concerne la traversée du centre villageois ainsi que sa desserte en lien avec la RD2, les hameaux qui l'entourent et les futures extensions urbaines.

Les problématiques liées aux transports, aux déplacements et au stationnement sont un enjeu important pour la commune. En effet, le diagnostic du PLU a mis en évidence plusieurs points faibles :

- Le stationnement est peu organisé dans le noyau villageois et manque de lisibilité.
- L'espace public dans la traversée du village est peu valorisé et laisse peu de place au piéton.
- Les liaisons douces sont peu développées entre les hameaux.
- La RD2 supporte un important trafic de transit et d'échange et présente un caractère très routier. Son profil ne permet pas d'identifier les entrées du village et n'incite pas au ralentissement.

2. Enjeux et contraintes

L'objectif est de requalifier la traversée du village tout en y réorganisant le stationnement. Cette requalification doit aussi permettre de répondre aux exigences du plan de mise en accessibilité de la voirie et des espaces publics (PAVE).

Il s'agit également de redéfinir les entrées du village et de travailler sur ses conditions d'accès par tout mode de déplacement.

Dans ce but, l'OAP vise à améliorer les interconnexions entre les hameaux notamment en développant un réseau de liaisons douces. La requalification de la RD2 est par ailleurs nécessaire pour assurer la sécurité de tous les usagers.

Traversée du centre villageois (entrée Est)



Traversée du centre villageois (entrée Ouest)



Place de la Liberté



Carrefour RD2 / RD31



Espace de stationnement à l'arrière de la rue Jean-Paul Laurens



Voie d'accès à l'espace de stationnement



Liaison douce sur Carbonade 1



Le Chemin vert



Les objectifs et orientations d'aménagement

L'organisation des déplacements, leur amélioration, mais aussi des conditions de desserte et de stationnement facilitées dans le village conditionneront le développement de la commune et renforceront son attractivité, qu'elle soit touristique ou résidentielle.

Les aménagements projetés devront permettre de développer les déplacements doux. Ainsi, un réseau de liaisons douces en étoile connectera le centre et les quartiers qui l'entourent. Dans ce but, les liaisons piétonnes existantes (chemin vert, passage donnant sur la rue Jean-Paul Laurens, boulodrome) seront confortées et de nouveaux cheminements seront créés.

La création de nouveaux espaces de stationnement au niveau du pôle d'équipements et en entrée de village (terrain de sport) permettra de limiter le stationnement dans la traversée du village. Ces espaces de stationnement publics permettront de développer une offre de stationnement mutualisée pour les résidents actuels et futurs du centre villageois et de Restes, pour les employés et les usagers des équipements. Cette offre permettra par ailleurs de répondre aux besoins en stationnement générés par la densification (il a été estimé qu'environ 20 logements pourraient être réalisés dans le centre). Ils contribueront à la réduction de l'offre de stationnement sur la voirie publique et à la réduction du flux de circulation automobile dans la traversée du village, ces espaces de stationnement se situant en périphérie du centre. Une place plus importante sera ainsi accordée aux modes de déplacement doux dans la traversée du village.

Cette organisation du stationnement sera accompagnée de la requalification de l'espace public de la rue Jean-Paul Laurens jusqu'au hameau d'En Martel et au chemin Saint-Germier, afin de donner une place plus importante aux piétons et de sécuriser leur déplacement. La mise en valeur de la place de Liberté renforcera l'articulation du centre villageois et du pôle d'équipements en surplomb.

L'aménagement de la RD2 devra permettre de sécuriser les déplacements et sa traversée et de favoriser ainsi les déplacements multi-modaux. Les deux carrefours entre la RD2 et la Côte de Bicinis d'une part, et la RD2 et la RD31 d'autre part, devront être traités afin que les entrées de village soient clairement annoncées.

Les deux carrefours marquant les entrées de la traversée de village seront également traités pour valoriser et sécuriser ces intersections.

Le futur carrefour du chemin Saint-Germier sera aménagé de façon à relier le secteur de Restes au cœur de village.

L'OAP reprend par ailleurs les principes de desserte routière des futurs quartiers de Restes et de Carbonade afin de les intégrer dans le réseau de déplacement du village.

Eléments de programmation

Les principes de desserte des futurs quartiers de Restes et de Carbonade sont intégrés dans les précédentes OAP concernant ces secteurs.

Les aménagements envisagés dans le secteur du pôle d'équipements seront réalisés dans la même temporalité que l'urbanisation du quartier de Restes.

L'aménagement de la RD2 et de la RD31 sera réalisé par le Conseil Départemental. Une réflexion devra donc être menée avec ce dernier afin de définir les conditions de réalisation. Cet aménagement sera lié à la réalisation de l'opération Carbonade.

Par ailleurs, la municipalité a entamé une réflexion sur l'aménagement de la traversée du village. Les principes de traitement et les matériaux mis en œuvre seront proposés et validés par l'Architecte des Bâtiments de France, le village étant dans le périmètre de protection des Monuments Historiques.

