

HAUTE-GARONNE GARDOUCH

PLAN LOCAL D'URBANISME

Maîtrise d'œuvre

PLURALITÉS

AMENA-Etudes

1^{ère} MODIFICATION SIMPLIFIÉE

Approuvée le

Exécutoire le

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

2.2

SOMMAIRE

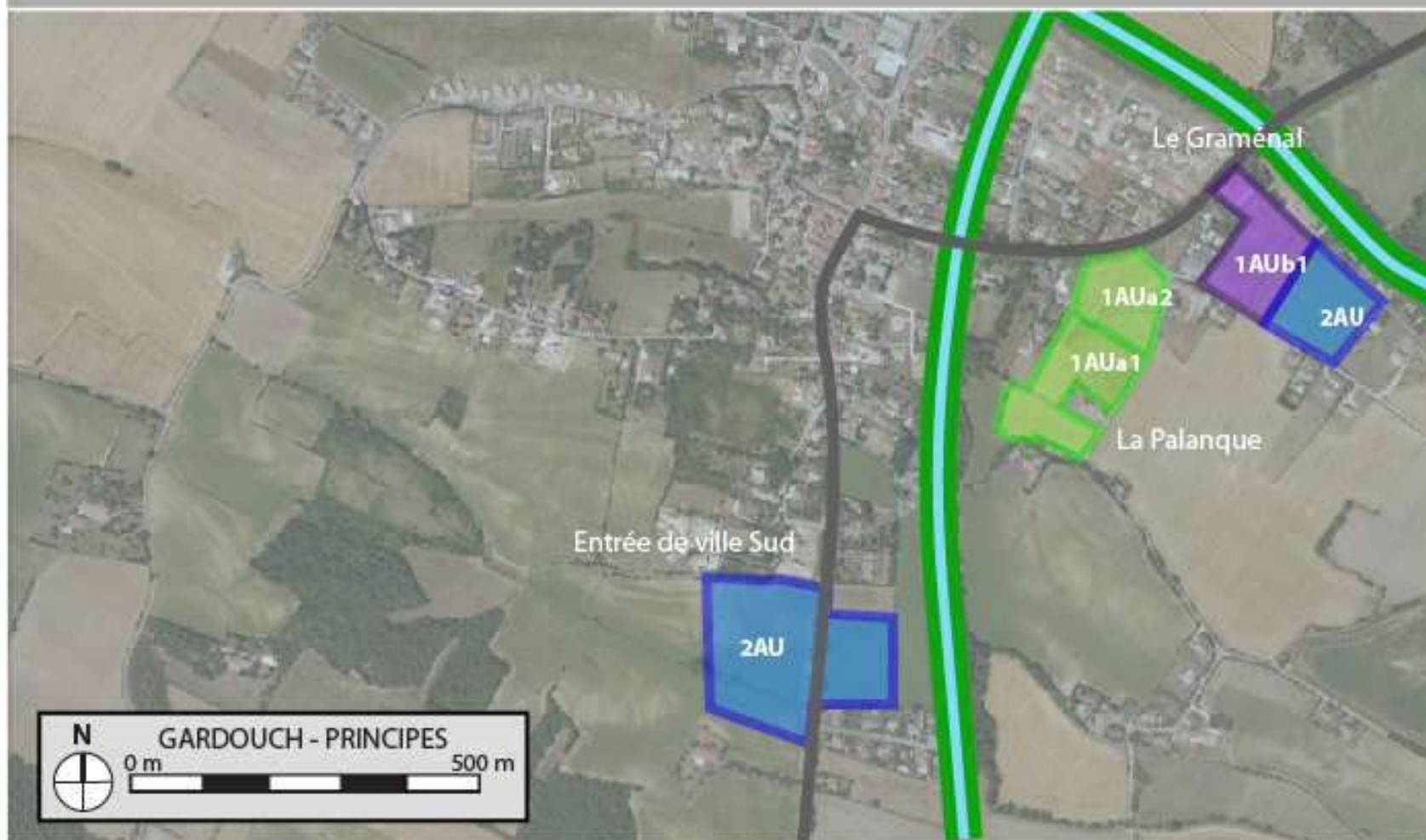
TROIS SITES DE PROJET, UN PROJET URBAIN.....	3
ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION 1 – ENTREE DE VILLE SUD	5
1. L’insertion dans le territoire.....	6
2. Le site de Projet	7
3. Le Projet d’Entrée de ville Sud.....	8
ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION 2 – LA PALANQUE	13
1. L’insertion dans le territoire.....	14
2. Le site de Projet	15
3. Le Projet de La Palanque	16
ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION 3 – LE GRAMENAL.....	18
1. L’insertion dans le territoire.....	19
2. Le site de Projet	20
3. Le projet.....	23

TROIS SITES DE PROJET, UN PROJET URBAIN

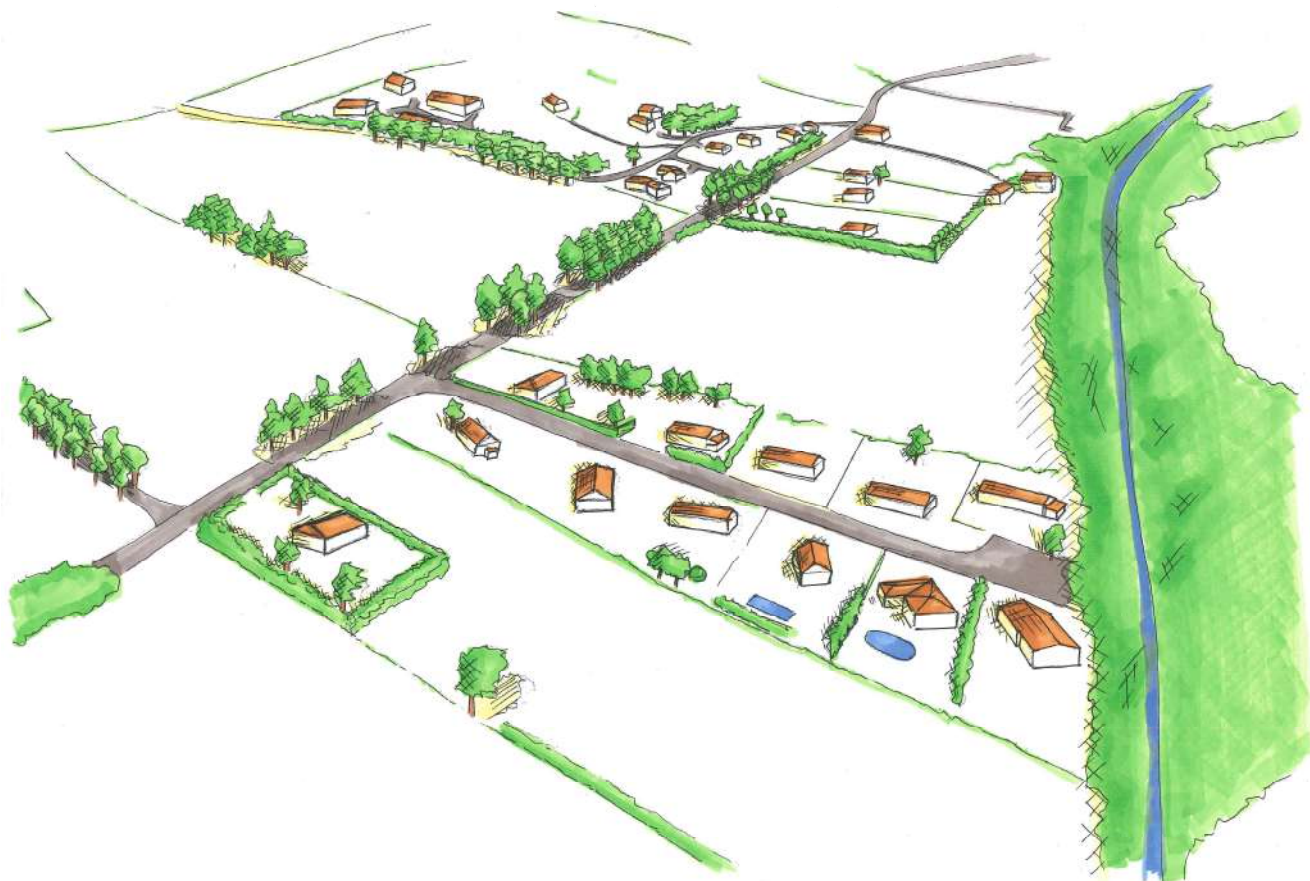


ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION - Commune de GARDOUCH

TROIS SITES DE PROJET, UN PROJET URBAIN



ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION 1 – ENTREE DE VILLE SUD



1. L'INSERTION DANS LE TERRITOIRE



Situé au sud du village de Gardouch, le site de l'entrée de ville sud est coupé en deux par la RD 622 sur un axe nord-sud. A l'ouest de la RD, le site est marqué par un léger relief. Sur le côté est du site, le PPRI du Gardijol contraint le développement urbain. Le site a une vocation agricole.

La limite sud du site s'appuie sur les haies formées par le lotissement du moulin de l'Aygues. Une ripisylve peu marquée mais structurante traverse la partie ouest et rejoint la frange nord du lotissement du moulin de l'Aygues.

L'enjeu pour ce site est de créer l'entrée sud de Gardouch. Aussi, se développant sur une surface de 5.5 ha, le projet doit tenir compte d'une zone de recul de 35 m de part et d'autre de l'axe de la RD 622, route classée à grande circulation.

Ce secteur est actuellement situé hors de l'agglomération. Selon l'article L111-1-4 du Code de l'Urbanisme, les constructions doivent respecter un recul de 75m de part et d'autre de la RD622. Cependant, toujours selon cet article, *le PLU [...] peut fixer des règles d'implantation différentes [...] lorsqu'il comporte une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.* L'OAP réalisée sur ce secteur, en collaboration avec le service gestionnaire compétent, tient lieu de l'étude prévue à l'article L111-1-4 et vise à ramener la règle de recul à 35m.

Des aménagements spécifiques permettant d'assurer la sécurité de tous les usagers devront être mis en place.



2. LE SITE DE PROJET



Panorama de la partie à l'ouest de la RD 622 depuis sa limite sud. Léger relief et maillage bocager en limite nord caractérise le site.



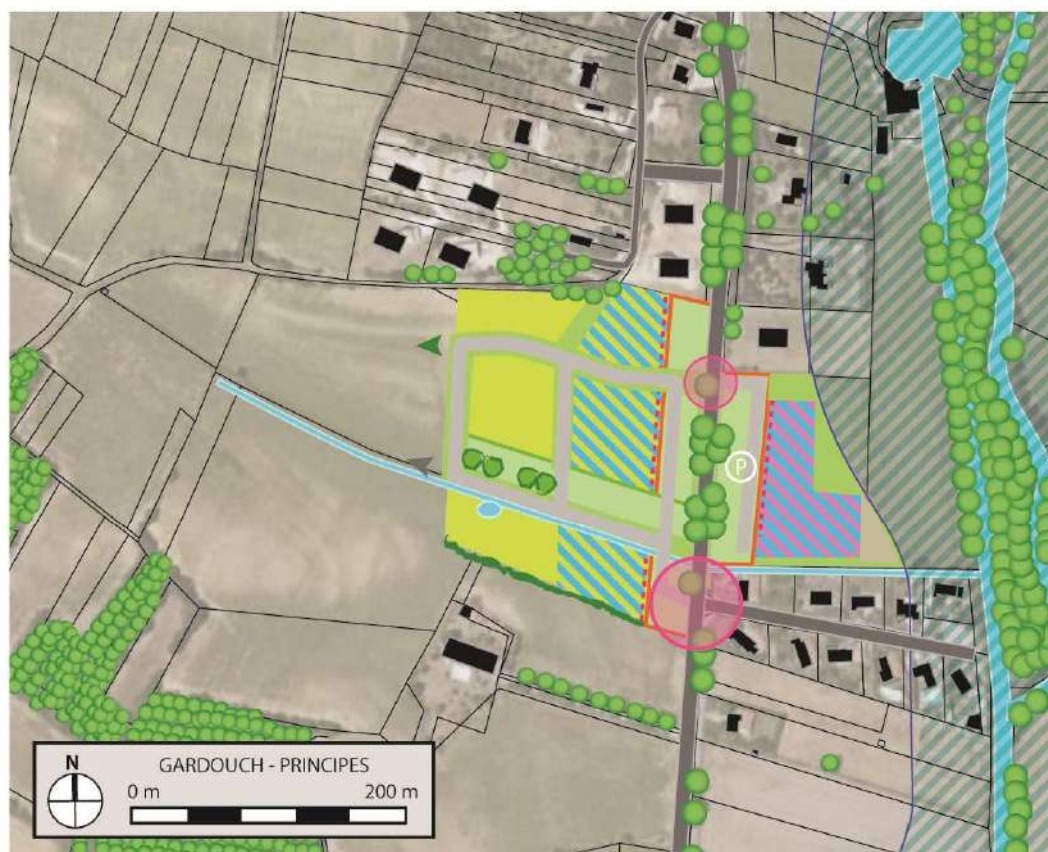
Panorama du site pris à l'arrière du lotissement du Moulin de L'Ayguës sur l'angle sud-est du site. Au premier plan, le site ouest masqué par le lotissement depuis la RD est couvert en partie par le PPRI. L'alignement de platanes au centre du cliché marque la présence de la RD. En arrière, on distingue la partie ouest du site et son relief plus marqué au nord.

3. LE PROJET D'ENTREE DE VILLE SUD

ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION - Commune de GARDOUCH

ENTREE DE VILLE SUD

-  Zone d'habitat pouvant accueillir de petits collectifs en R+1 et R+2 et de l'habitat intermédiaire
-  Zone d'habitat pouvant accueillir des maisons individuelles et de l'habitat intermédiaires
-  Maisons individuelles groupées
-  Zone de recul de 35 m pouvant être aménagée pour recevoir différents types de circulation et traitée pour affirmer l'entrée de ville et accueillant des stationnements
-  Espace partagé et développement de cheminements doux
-  Gestion intégrée des eaux pluviales utilisant les fossées existantes et ripisyle à conserver
-  Intégration paysagère du site à créer
-  PPRI en cours d'élaboration à respecter
-  Principes d'alignements des constructions et affirmation d'un front urbain
-  Carrefours successifs d'entrée de ville
-  Extensions anticipées à très long terme du réseau viaire



ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION - Commune de GARDOUCH

ENTREE DE VILLE SUD

-  Espaces bâtis et espaces privés
-  Espaces de stationnement entre la route départementales et les collectifs
-  Espaces partagés et espaces publics recevant un réseaux de cheminements doux
-  Voirie départementale existante
-  Voirie primaire existante
-  Voirie secondaire existante
-  Voirie primaire à créer
-  Voirie secondaire à créer
-  Extensions anticipées à très long terme du réseau viaire



ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION - Commune de GARDOUCH

ENTREE DE VILLE SUD

-  Espaces bâtis et espaces privés
-  Espaces de stationnement entre la route départementales et les constructions
-  Espaces partagés et espaces publics recevant un réseaux de cheminements doux et également des places de stationnements
-  Voirie existante
-  Voirie à créer
-  Voirie à double sens
-  Création d'un aménagement d'entrée de ville prenant la forme d'un sens giratoire
-  Création d'un tourne à droite depuis la RD et interdiction de tourne à gauche en sortie des lotissements



La zone 2AU de l'entrée de ville sud s'étend sur une surface totale de 7,26 ha et le potentiel constructible de cette zone est de 4,5 ha environ. En tablant sur une moyenne de 20 log/ha sur le potentiel constructible, on envisage la création d'environ 94 logements sur cette zone. En comptant environ 2,5 hab/log, cette zone pourrait accueillir à terme environ 235 habitants.

4. JUSTIFICATION DU PARTI D'AMENAGEMENT RETENU

Le secteur est traversé par la RD622, classée route à grande circulation. Cette voie impose un recul de 75 m, au titre des dispositions de l'article L.111-1-4. Le plan local d'urbanisme, au travers des orientations d'aménagement et de programmation et du règlement, fixe cependant des règles d'implantation différentes, conformément aux dispositions de cet article. Ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

4.1. LA PRISE EN COMPTE DES NUISANCES

Le trafic supporté par la départementale 622 génère des nuisances sonores relativement importantes. Afin de prendre en compte le bruit généré le long de cet axe routier, la commune a choisi d'imposer aux futures constructions un recul de 35 m vis à vis de cette voie à grande circulation. La présence de cette zone tampon, susceptible d'accueillir un espace de stationnement, permettra d'atténuer l'impact des nuisances sonores sur le cadre de vie proposé aux futurs habitants. L'impact visuel de la circulation pourra être atténué grâce à la conservation des alignements de platanes existant le long de la départementale, ainsi qu'aux aménagements susceptibles d'être réalisés au sein de la zone tampon de 35 m.

4.2. LA PRISE EN COMPTE DE LA SECURITE

La portion de départementale au droit du secteur de projet est à ce jour limitée à 70 km/h. A l'heure actuelle, aucun dispositif ou aménagement de voirie n'existe en vue de favoriser la réduction de la vitesse des automobilistes empruntant la départementale depuis Nailloux. La configuration du tracé, en ligne droite, et le caractère peu urbain de l'entrée de ville semblent par ailleurs inciter au non respect des limitations de vitesse dans ce secteur. Ces différentes caractéristiques tendent à faire de cette portion de départementale un axe potentiellement dangereux.

La collectivité a pris en compte cette dangerosité potentielle dans le cadre de la réalisation du schéma d'aménagement de la zone. Celui-ci prévoit ainsi la création d'un carrefour giratoire au sud de la zone, lequel a vocation à devenir, de fait, le nouveau seuil de la zone agglomérée de Gardouch. Au nord de ce giratoire, un autre accès sur la départementale est prévu, à l'est de la RD. La réalisation du giratoire en particulier aura pour conséquence de réduire la vitesse des véhicules en provenance du sud de la commune, et de réduire la dangerosité de cet axe. Elle permettra également de sécuriser l'accès prévu plus au nord.

4.3. LA QUALITE ARCHITECTURALE

Le secteur de projet constitue l'entrée de ville sud de Gardouch. L'impact des constructions, sur les perceptions des usagers de la route et sur l'image de la commune, est par conséquent potentiellement important. Les orientations d'aménagement et de programmation fixent des règles en matière de formes urbaines (alignement, typologies d'habitat...). Cependant, l'ouverture à l'urbanisation du secteur se trouvant soumise à modification du PLU, l'article 11 du règlement de cette zone n'est pas réglementé dans le PLU. La procédure de modification, à conduire ultérieurement, permettra la mise en place de règles spécifiques à ce secteur, en vue d'assurer la qualité architecturale des constructions susceptibles de s'implanter.

4.4. LA QUALITE DE L'URBANISME ET DES PAYSAGES

L'entrée de ville sud a bénéficié de la réalisation d'un schéma d'aménagement, formulant des principes en matière de composition urbaine et énonçant les principales caractéristiques des voies et espaces publics. Cette Orientation d'Aménagement et de Programmation propose d'atteindre les objectifs suivants :

- Respecter les zones inondables en créant un espace de rencontre non bâti à proximité du Gardijol,
- Préserver et renforcer la Trame Verte et créer des espaces végétalisés,
- Créer un réseau viaire hiérarchisé et sécurisé,
- Créer des cheminements doux à l'intérieur du site connectés au reste du territoire communal,
- Créer des accès sécurisés au site,
- Créer une offre de logement diversifiée assurant une mixité urbaine sur site.

Pour répondre à l'enjeu de mixité urbaine et dans le but de densifier les secteurs ouverts à l'urbanisation, il est envisagé de construire des petits collectifs et/ou de l'habitat intermédiaire sur la partie à l'est de la RD. Cette partie du site est masquée par le lotissement du moulin de l'Aygues. Sur la partie à l'ouest de la RD, un premier rideau d'habitat intermédiaire permettrait d'affirmer l'entrée de ville. L'arrière pourrait se composer de maisons individuelles groupées. Les constructions sur ce secteur devront s'adapter au relief. Le long de la zone de recul, la construction de bâtiments à l'alignement et en léger décrochés permettra la création d'un front urbain. La mixité des fonctions est assurée par la création d'espaces de rencontre structurant à l'échelle de l'entrée de village sud de Gardouch

La hiérarchie des voies sur le site comprend trois niveaux. La RD 622 est la voirie primaire où les différentes voies de desserte viennent se raccrocher. La voirie secondaire se compose de voirie interne et propre aux différentes opérations. Le réseau de cheminements doux doublant le plus souvent la voirie compose le troisième niveau de voirie. Ce troisième niveau doit assurer la création d'un lien entre le projet et son environnement immédiat. Ainsi, une liaison douce à l'arrière nord du Moulin de L'Aygues rejoint l'espace existant entre la limite est du lotissement du Moulin et le canal du Gardijol. De la même manière, sur la partie nord du site, un cheminement permet de rejoindre directement la rue de la Briqueterie et le centre du village. Sur la limite ouest des espaces sont réservés pour des extensions futures.

Les espaces bordant la trame bleue doivent servir pour renforcer la présence de la trame verte. Il sera également nécessaire d'intégrer le site sur sa limite sud en créant une haie composée d'essences locales variées. Les quelques arbres au centre de la partie ouest du site devront être conservés. Les platanes le long de la RD devront être préservés dans le cas où ils ne porteraient pas préjudices à la sécurité des usagers. L'espace de 35 mètres entre la RD et les premières constructions devra être aménagé afin de permettre tout type de circulation. Des plantations viendront agrémenter cet espace, renforçant ainsi l'intégration paysagère de l'ensemble.

ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION 2 – LA PALANQUE



1. L'INSERTION DANS LE TERRITOIRE



Situé à l'est du village de Gardouch, de l'autre côté du Gardijol, le site de la Palanque est relativement plat. Le coin sud ouest du site des Palanques se caractérise par un décroché prononcé. Les parcelles du site sont principalement agricoles et exploitées en partie. Quelques haies peu marquées délimitent les parcelles.

Le site a pour limite à l'est une voie communale de faible emprise qui permet de joindre l'écart d'en Simou à la RD 622 ; au nord, la RD 622 est la limite physique de la zone ; la limite ouest s'appuie sur la différence de niveau ; au sud, la limite est marquée par l'existence de deux maisons pavillonnaires et par un ancien chemin communal.

Le secteur se situe en agglomération et les constructions ne seront donc pas soumises aux règles de recul définies à l'article L111-1-4 du Code de l'Urbanisme.

Il est intéressant de remarquer que ce chemin communal rejoignait le Moulin sur la carte d'Etat Major.

L'enjeu sur ce site est de favoriser la création d'un habitat moins dense que sur les autres zones. A plus long terme, cette extension de l'urbanisation devra être interconnectée avec le village. Des réserves pour de futurs cheminements en direction de l'ouest sont donc à envisagées.

2. LE SITE DE PROJET



Panorama depuis la limite nord est du site. A droite on distingue l'alignement de platane le long de la RD 622. A gauche, la route communale à l'est est la limite du site. Ce secteur est relativement plat.



Panorama depuis la limite sud du site. La ripisylve du Gardijol est très marquée sur ce secteur. Elle accroche très fortement le regard.



Panorama depuis l'angle sud est du site. Quelques écarts existent au sein de la zone et seront à intégrer au mieux.

ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION - Commune de GARDOUCH

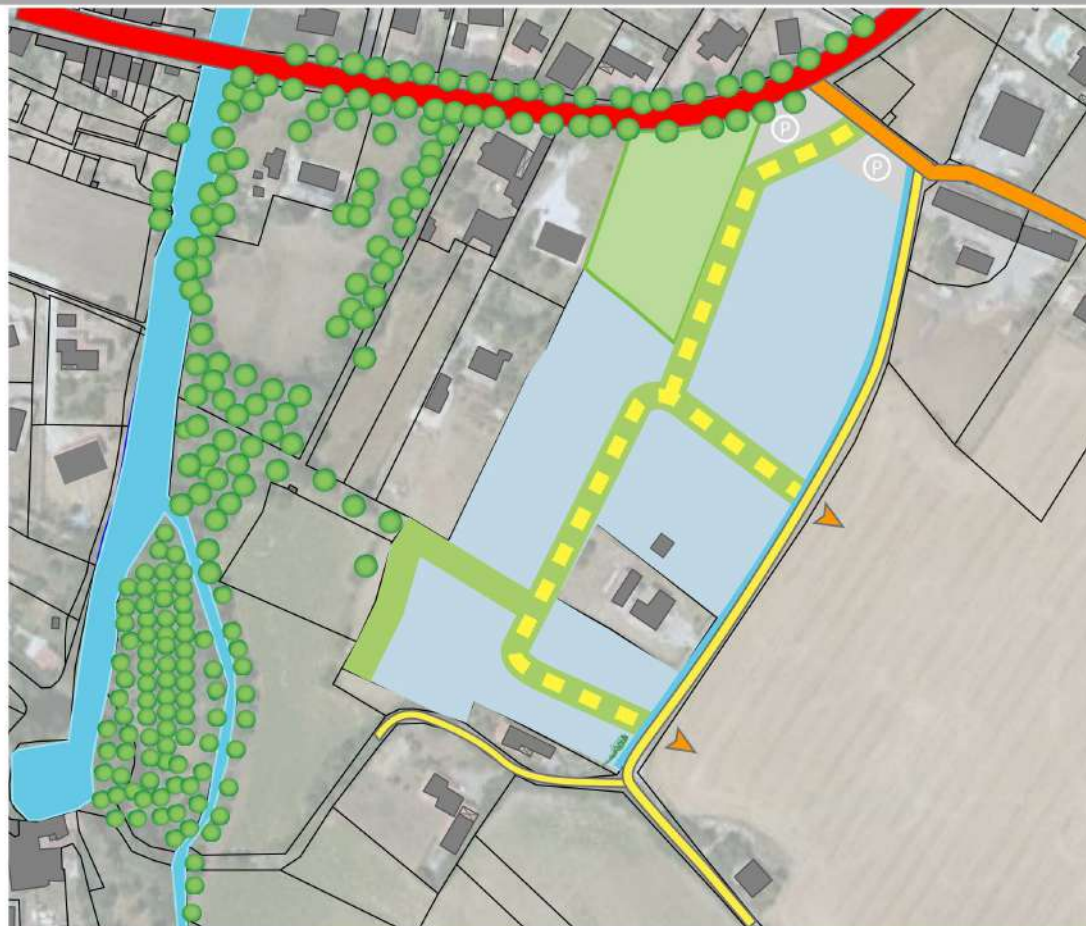
LA PALANQUE

-  Zone d'habitat pouvant accueillir des maisons individuelles et de l'habitat intermédiaire
-  Maisons individuelles groupées
-  Espace de stationnement pour les habitants : entrée du site et espace tampon avec la RD
-  Espace public
-  Espace partagé et développement de cheminements doux
-  Gestion intégrée des eaux pluviales utilisant les fossés existants
-  Principes d'alignements des constructions et affirmation d'un front urbain
-  Carrefours d'entrée de site
-  Extensions anticipées à très long terme du réseau viaire et du réseau de cheminements doux



ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION - Commune de GARDOUCH

LA PALANQUE



La zone de la Palanque, correspondant aux zones 1AUa1 et 1AUa2, s'étend sur une surface de 3,5 ha et le potentiel constructible de cette zone est de 2,26 ha. En tablant sur 15 log/ha pour les logements individuels et 20 log/ha pour les logements intermédiaires, on envisage la création d'environ 37 logements sur cette zone. En comptant environ 2,5 hab/log, cette zone pourrait accueillir à terme environ 92 habitants.

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION 3 – LE GRAMENAL



1. L'INSERTION DANS LE TERRITOIRE



Situé sur le côté est du village de Gardouch, à l'opposé du lotissement de l'Écluse par rapport à la RD 622, le secteur du Graménal s'incère entre une route départementale est une route communale de faible dimension. Le site comprend l'ancien terrain de football et également une parcelle agricole encore exploitée.

Délimitée au nord et au sud par le réseau viaire, les limites est et ouest longent des parcelles déjà occupées.

Le port de Gardouch avec son écluse, sa maison éclusière, son pont et également le quai Riquet et son alignement de maisons fait partie intégrante du patrimoine de la commune.

Les enjeux pour ce secteur sont le respect de la typologie du port de Gardouch et la création d'une entrée de ville marquée.

2. LE SITE DE PROJET



Panorama depuis l'angle sud ouest du site. A gauche en arrière plan, la minoterie prolonge la ligne créée par l'alignement de platanes. L'alignement protégeant le terrain n'est pas emblématique et reste artificiel. Aussi il sera sans doute nécessaire de le supprimer ou du moins de l'éclaircir.



Panorama depuis la route communale longeant le site de projet au nord. Le terrain plat offre de grandes possibilités en terme d'aménagement urbain.



Panorama depuis la route départementale au sud du site. Tout à gauche en arrière plan, de grandes vues sont offertes sur les légers reliefs agricoles. A l'extrême droite la minoterie est à l'alignement de la route départementale. Les platanes répondent à l'arrière des constructions du port de Gardouch. On voit distinctement les platanes le long de la RD 622 au centre du cliché.



Panorama depuis l'angle nord-ouest du site. Un léger dénivelé entre la route départementale et le terrain naturel marque cet angle du site.



Ces différents clichés présentent plusieurs éléments importants du secteur du port de Gardouch :

- L'arrière du port est délaissé et la minoterie est abandonnée ;
- Les constructions le long du quai Riquet constituent un vrai front urbain imperméable au regard ; les terrains au sud de Gardouch sont ainsi masqués. Le développement urbain n'aura donc aucun impact visuel sur les éléments classés. On distingue seulement le haut des platanes se trouvant à plus de 20 m du sol ;
- L'aménagement d'une nouvelle zone de développement dépasse très largement les limites de la zone et servira à revaloriser le quai Riquet en offrant des places de stationnements et des commerces de proximité pour les usagers du canal, les touristes, et les habitants de Gardouch.

3. LE PROJET

Dans le secteur du Gramenal il est envisagé de créer un quartier à vocations multiples en y créant une réelle mixité des fonctions.

Pour cela, il est prévu de développer le secteur en l'articulant autour de mails où un traitement paysager important sera réalisé. Ce système de mails permettra une connexion du quartier optimale tout en permettant un développement qualitatif du secteur dans la continuité de l'Ecluse de Gardouch.

La partie Ouest sera constituée d'îlots constructibles où une certaine densité bâtie sera observée et où des commerces et services pourront être implantés en rez-de-chaussée des bâtiments.

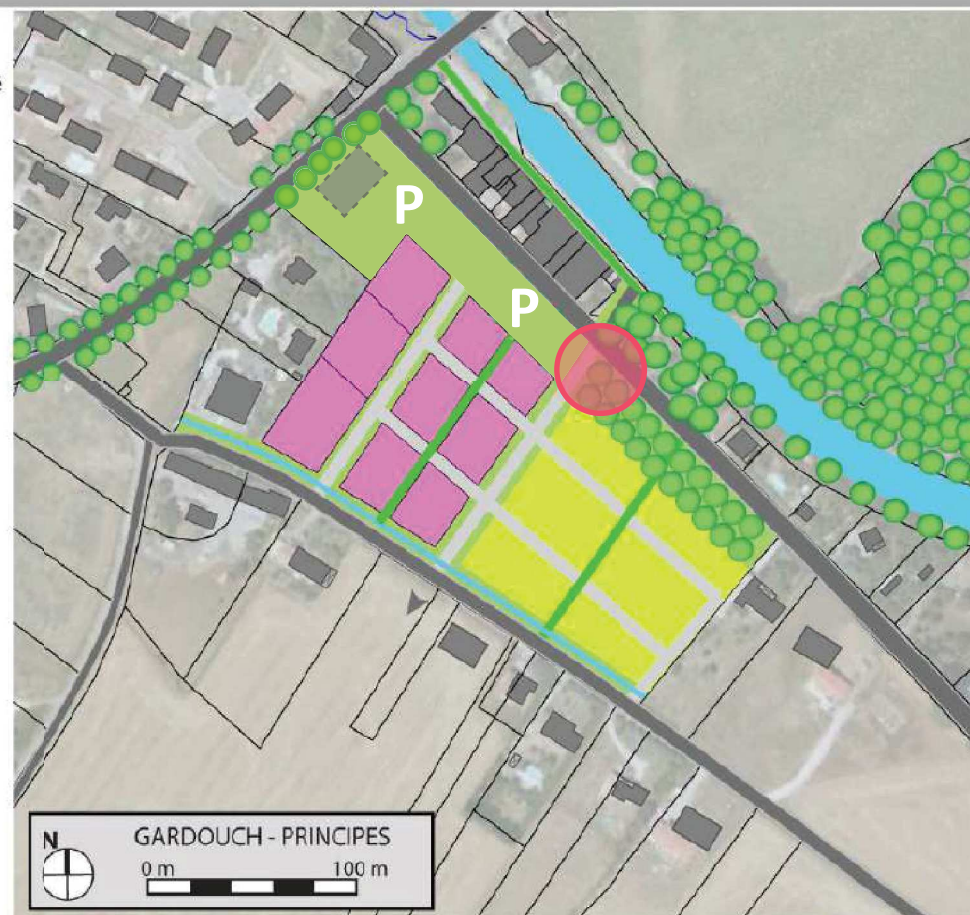
Le secteur Est sera quant à lui développé selon des formes urbaines en accord avec le caractère rural des espaces environnants, notamment par de l'habitat groupé ou individuel.

Un parking (P) sera aménagé en bordure de quartier et un traitement paysager sera assuré le long de la RD 625.

ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION - Commune de GARDOUCH

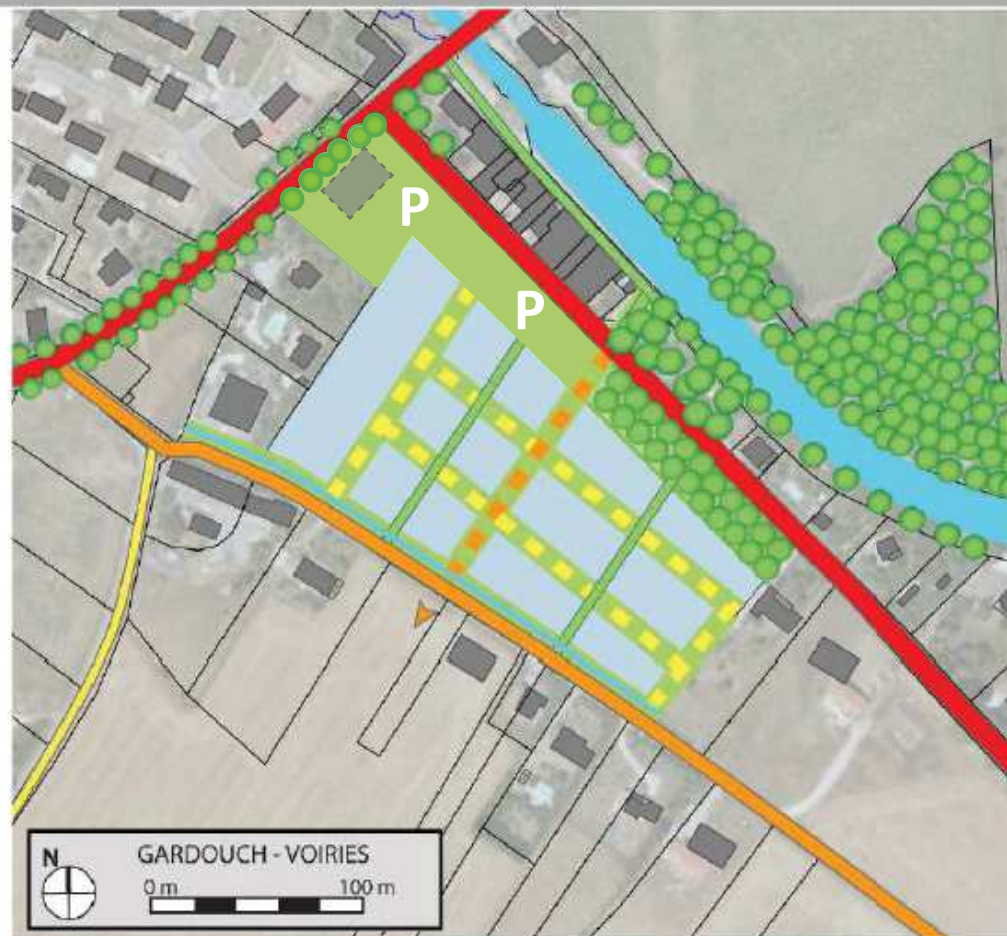
LE GRAMENAL

-  Principe d'îlots constructibles comprenant une diversité des fonctions urbaines (habitat - commerces - services) et marqué par une densité d'habitat relativement forte (petits collectifs, habitat intermédiaire)
-  Principe d'îlots constructibles marqués par une densité plus faible (habitat groupé et pavillonnaire)
-  Espace partagé : nouvelles voiries et cheminements doux à créer
-  Alignement d'arbres pour la création d'un mail
-  Voies vertes
-  Gestion intégrée des eaux pluviales utilisant les fossées existantes
-  Accès au site depuis la RD et entrée de ville
-  Extensions anticipées à très long terme du réseau viaire



ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION - Commune de GARDOUCH

LE GRAMENAL



La zone du Gramenal, correspondant dans ce secteur aux zones 1AUB1 et 2AU, s'étend sur une surface de 3,4 ha et dispose d'un potentiel constructible de 1,87 ha. En tablant sur une moyenne de 40 log/ha pour le logement collectif, 20 log/ha pour le logement intermédiaire et 15 log/ha pour le logement individuel, on envisage la création d'environ 47 logements sur cette zone ainsi que la création de commerce en rez-de-chaussée des logements collectifs. En comptant environ 2,5 hab/log, cette zone pourrait accueillir à terme environ 117 habitants.