

Département de Haute-Garonne

Commune de **GAURE**

Elaboration du **P**lan **L**ocal d'**U**rbanisme

<i>PLU arrêté</i>	<i>le 17 juillet 2019</i>
<i>Enquête publique</i>	<i>du 1^{er} mars au 31 mars 2021</i>
<i>PLU approuvé</i>	<i>le 15 juin 2021</i>

5 – OAP : Orientation d'Aménagement et de Programmation

SOMMAIRE

CONTEXTE	1
ENJEUX ET OBJECTIFS.....	1
VUE D'ENSEMBLE DES SECTEURS AVEC OAP	2
OAP - EN MAFRE / ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT	3
OAP - EN MAFRE / SCHEMA DE PRINCIPES - 1/3	6
OAP - EN MAFRE - SCENARIO 1 - 2/3	7
OAP - EN MAFRE - SCENARIO 2 - 2/3	8
OAP - ZONE AU DE « EN DURET » / ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT	9
OAP - ZONE AU DE « EN DURET » - 1/2	13
OAP - ZONE AU DE « EN DURET » - 2/2	14
ANNEXE – LISTE DES ESSENCES VEGETALES RECOMMANDEES	15

CONTEXTE

Le PLU met en place deux Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Une première OAP qui concerne « En Mafré », secteur urbanisé le plus important de la commune, qui s'est mis en place autour du pôle d'équipements (mairie, école, salle des fêtes, église et cimetière...), et qui constitue désormais la polarité principale du territoire que la commune souhaite conforter. La localisation de ce secteur au cœur de la vallée du Louvayssac, espace naturel et paysager structurant, offre l'opportunité de définir les modalités d'un aménagement conciliant le développement de l'urbanisation et le respect de l'environnement et des paysages pour l'affirmation d'un cadre de vie de qualité.

La seconde OAP concerne la zone AU de « En Duret », seule zone à urbaniser du PLU, qui permet de définir des conditions d'aménagement garantissant la prise en compte des qualités architecturales, urbaines et paysagères des espaces dans la continuité desquels s'inscrit la zone.

Le PLU prend en compte les questions d'urbanisme, mais aussi celles relatives à l'habitat, à l'environnement, au paysage et aux déplacements.

Les orientations d'aménagement et de programmation des PLU permettent, en cohérence avec le PADD, de préciser les actions et les opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune.

Ces orientations sont présentées sous la forme de schémas d'aménagement accompagnés de prescriptions et de recommandations.

ENJEUX ET OBJECTIFS

Conformément au Projet d'Aménagement et de Développement Durables de la commune, les OAP ont pour objectifs :

- D'inscrire l'évolution du secteur de « En Mafré » dans la perspective plus large de la mise en valeur de la vallée de Louvayssac en répondant à la volonté de la commune de conforter le pôle d'équipements et d'accueillir de nouveaux habitants sur ce site. Il s'agit d'affirmer la vallée en tant qu'espace naturel et de loisirs permettant de solidariser des sites d'urbanisation aujourd'hui dissociés : préserver et valoriser l'identité du site (milieux naturels, espace agricole, perspectives paysagères...), conforter le pôle d'équipements en instaurant un nouveau rapport avec la vallée du Louvayssac, favoriser l'accessibilité de ce secteur depuis les sites d'urbanisation existants et projetés.
- D'inscrire l'urbanisation de la zone AU de « En Duret » dans un principe de qualité urbaine : proposer une organisation du tissu urbain diversifiant les formes d'habitat, réduire la consommation d'espace, prévoir des espaces communs conçus au profit du cadre paysager de l'opération, favoriser l'insertion des constructions dans leur environnement, assurer une continuité avec les secteurs environnants, anticiper la cohabitation de fonction avec l'espace agricole.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation, auxquelles le règlement du PLU fait référence, sont opposables au tiers : les futures opérations d'aménagement devront être compatibles avec les dispositions préconisées.

VUE D'ENSEMBLE DES SECTEURS AVEC OAP



SECTEUR « EN MAFRÉ »

Une centralité à conforter en préservant et valorisant les qualités du cadre de vie.

ZONE AU « EN DURET »

Un développement de l'urbanisation à organiser en accueillant un habitat respectueux de son environnement.

OAP - EN MAFRE / ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

Dispositions générales

Les dispositions de l'OAP ont pour objectif de poser les bases d'un projet d'aménagement global de ce secteur du territoire communal.

Il est prévu de profiter de la nouvelle phase de développement de la commune pour poursuivre la mise en place d'un centre-bourg pleinement ancré dans le territoire en coordonnant, au mieux, les aménagements portés par la collectivité, sur le pôle d'équipements et la zone de loisirs, et par l'aménageur privé de la zone AU.

Il s'agit de développer et de solidariser l'espace urbain, secteurs d'habitat existant et projeté et pôle d'équipements à conforter, autour de la vallée du Louvayssac, espace naturel et paysager structurant, dont l'accès public facilitera l'appropriation du territoire par les habitants.

Habitat

Historiquement, ce site n'est, à l'origine, occupé que par l'église, le presbytère et le cimetière. Le développement de l'habitat est un phénomène récent qui a accompagné l'émergence du pôle d'équipements.

La mise en place de la zone AU de « En Duret », unique zone à urbaniser du PLU, permet un développement mesuré de l'urbanisation cohérent avec la volonté de préserver le caractère rural de la commune. Les principes d'aménagement de cette zone AU sont détaillés dans la seconde Orientation d'Aménagement et de Programmation du présent document.

Equipements

Le pôle d'équipements s'est mis en place autour de l'église, de l'ancien presbytère, du cimetière et du monument aux morts. Il regroupe désormais l'ensemble des équipements communaux : mairie, école, cantine scolaire, salle des fêtes... C'est un espace de qualité, de valeur patrimoniale, qui est accessible par l'Est depuis la RD66 et qui, aujourd'hui, tourne le dos à la vallée de Louvayssac.

L'affirmation du centre-bourg passe par un confortement de ce pôle d'équipements qui doit permettre d'instaurer un nouveau rapport au site et aux paysages.

- Valorisation globale de l'espace public avec, plus particulièrement, une requalification de l'espace public situé à l'arrière de l'église et de la salle des fêtes, facilitant l'accès aux logements communaux aménagés dans le presbytère, et valorisant la position remarquable en belvédère sur la vallée du Louvayssac.
- Aménagement d'une partie des terrains communaux de la vallée du Louvayssac en zone de sports et de loisirs (city-stade, le cas échéant aire réduite de grands jeux, ...), au contact du pôle d'équipements et en préservant la qualité d'espace naturel de la vallée.

Desserte - Déplacements

- Par convention entre la commune et l'aménageur privé, création d'une voie de desserte du nouveau secteur d'habitat à partir de la RD66. Deux scénarios sont envisagés : scénario 1 - accès à hauteur du carrefour entre la RD6 et la VC4 et voie traversant la zone de loisirs / scénario 2 - accès à hauteur du cimetière et voie longeant le nord de

la zone de loisirs et le secteur d'habitat existant.

Plus qu'une simple voie, il s'agit d'aménager un espace public partagé entre les différents usagers et participant à la qualité urbaine de l'aménagement. Cet espace constitue ainsi à la fois un corridor de déplacements et un milieu de vie en lien avec les espaces environnants, bâtis ou non bâtis. Il intègre une chaussée étroite, sans bordure ni trottoir, dans laquelle la circulation est ralentie par des arbres, des stationnements et autres aménagements.

- Mise en place d'un maillage de liaisons douces entre les secteurs urbanisés, le pôle d'équipement et la zone de loisirs et entre celle-ci et le secteur de « La Place ». Une liaison douce en bordure du ruisseau de Louvayssac permet d'établir un nouveau lien avec le cours d'eau et une mise en valeur de ce corridor écologique.

Parti paysager et environnemental

L'aménagement doit permettre la valorisation du site remarquable de la vallée : préserver et conforter le corridor écologique du ruisseau de Louvayssac ; conforter l'identité végétale et les milieux naturels ; préserver, autant que faire se peut, le fonctionnement hydraulique du bassin versant, mieux intégrer au site les bassins de lagunage.

- Valorisation des vues depuis l'espace public à requalifier entre l'église, le presbytère et la salle des fêtes.
- Aménagement d'une interface plus qualitative entre le secteur d'habitat existant et la vallée du Louvayssac : mise en place d'un espace boisé pluristratifié, d'essences locales en mélange, ménageant des transparences, et donc un lien, entre ces deux sites. Cet espace est accessible depuis les parcelles privées et offre la possibilité d'accès directs au pôle d'équipements, en mode doux.
- Par convention entre la commune et l'aménageur, mise en place

d'une bande boisée, pluristratifiée, dans la zone agricole, sur le pourtour ouest de l'opération constituant une zone de transition entre l'espace agricole et l'espace bâti. Privilégier une opération de préverdissement sans bouleverser les sols en place.

- Mise en place d'une zone de transition entre le nouveau secteur d'habitat et les bassins de lagunage : aménagement en terrasses intégrant une bande enherbée au-dessus des réseaux enterrés, un ouvrage à ciel ouvert de gestion des eaux pluviales, la plantation d'arbres fruitiers de plein vent, et en partie basse, le maintien d'une friche arbustive sous contrôle assurant la transition avec la bande boisée naturelle qui occupe le pied de versant et qui est à conforter.
- Les aménagements et la gestion différenciée des espaces qui les accompagnent, permettent de valoriser et conforter les milieux naturels en place qui bordent le pôle d'équipements existant et ses extensions projetées : milieux liés à la présence de l'eau, prairie permanente, contreforts du village.
- Le double projet d'aménagement, du secteur d'En Mafré par la commune et de la zone AU par un aménageur privé, offre la possibilité d'une gestion « concertée » des eaux pluviales permettant de conserver le rôle régulateur de la zone de loisirs dans le fonctionnement hydraulique du bassin versant.

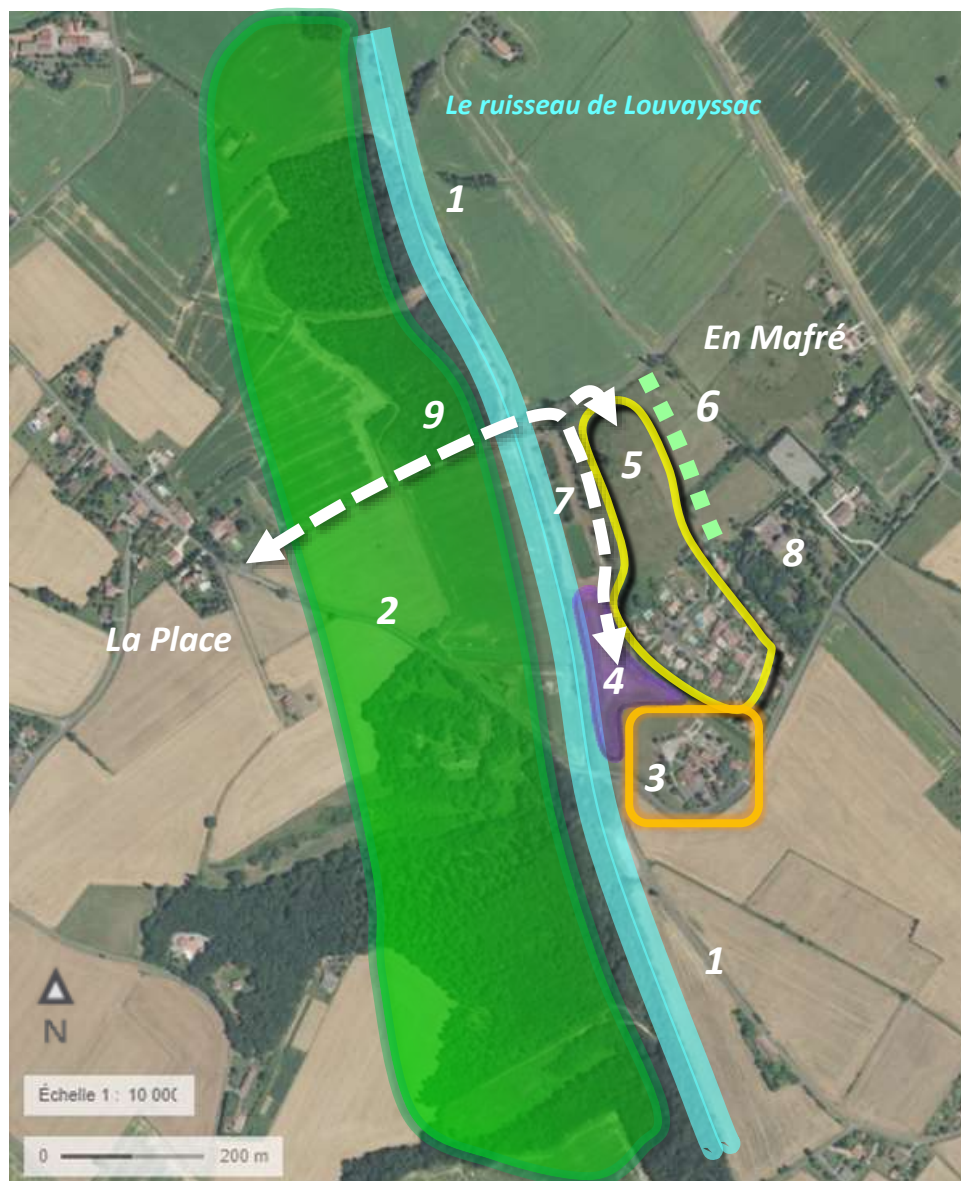
Par une convention liant la commune et l'aménageur, il est proposé de localiser l'ouvrage de gestion des eaux pluviales de la zone AU dans la zone de loisirs à la condition que cet ouvrage participe à l'aménagement qualitatif de celle-ci, c'est-à-dire à la mise en scène du cycle de l'eau dans la zone de loisirs en répondant à des usages fonctionnels, ludiques ou d'agrément.

De même, par convention, des ouvrages intermédiaires de gestion des eaux pluviales pourront être réalisés sur des espaces périphériques de la zone AU : en amont de la zone AU en zone

agricole, en aval de la zone AU dans la zone de transition entre le futur secteur d'habitat et les bassins de lagunages qui constitue une propriété communale.

- L'aménagement paysager s'appuie sur l'utilisation d'une palette végétale, basée sur la prescription d'essences locales de référence pour les projets de plantation et jointe en annexe du présent document.

OAP - EN MAFRE / SCHEMA DE PRINCIPES - 1/3



1. Valoriser le corridor écologique du ruisseau de Louvayssac, élément structurant de la trame verte et bleue : préserver ses abords (berges, zone humide), conforter la végétation associée au cours d'eau.
2. Préserver le caractère naturel et agricole du versant Ouest du ruisseau de Louvayssac en vis à vis du pôle urbain.
3. Conforter le pôle d'équipement en valorisant les qualités de ce site : valeur patrimoniale, rapport au paysage, qualité de l'espace public...
4. Prolonger le pôle d'équipement en aménageant une zone de loisirs et de sports sur une partie de la vallée. Cet espace public récréatif, accessible depuis les secteurs environnants en mode doux, solidarise l'espace urbain. Cette zone est entretenue selon les principes d'une gestion différenciée des espaces afin de valoriser la qualité des milieux naturels, notamment la prairie permanente.
5. Organiser un développement mesuré de l'habitat en respectant les contraintes du site : pente, gestion des eaux pluviales, palette végétale, rapport au paysage maillage doux avec les secteurs environnants.
6. Instaurer une bande boisée pluristratifiée assurant la transition avec l'espace agricole.
7. Instaurer une bande végétalisée inconstructible entre les secteurs d'habitat et les bassins de lagunage et accessible aux piétons et aux riverains.
8. Préserver la qualité patrimoniale du site de la Coda.
9. Aménager une liaison douce entre le secteur d'habitat de « La Place » et le pôle d'équipements dans une logique de diversification des modes de déplacements.

Le tracé des voies est donné à titre indicatif.

OAP - EN MAFRE - SCENARIO 1 - 2/3

Instaurer une bande végétalisée inconstructible : zone de transition, avec les bassins de lagunage, aménagée en terrasses.

Améliorer l'intégration paysagère des bassins de lagunage : végétaliser la clôture, conforter les boisements.

Développer un maillage de liaisons douces favorisant l'appropriation des espaces et le lien social.

Confirmer la place du cours d'eau dans le cadre de vie : préserver les berges, conforter la ripisylve... en faciliter l'accès.

Maintenir le caractère naturel de la vallée en privilégiant une gestion différenciée des espaces.

Préserver la fonction régulatrice de la vallée dans la gestion des eaux pluviales.

Implanter la voie de desserte dans le respect du site : minimiser l'impact sur le cours d'eau, le relief et l'environnement, conforter la trame végétale par la plantation des abords de la voie.

Aménager l'accès à partir de la RD66 : à hauteur du carrefour entre la RD66 et la VC4.

Le tracé des voies et des cheminements est donné à titre indicatif.



Mettre en place une bande boisée, pluristratifiée, en bordure de la zone AU et constituant une zone de transition avec l'espace agricole.

Instaurer un nouveau rapport entre l'habitat existant, la zone de loisirs et le pôle d'équipements : haie champêtre, pluristratifiée, ménageant des transparences, liaisons douces accessibles depuis les habitations, noue, liens en mode doux avec le pôle d'équipements...

Aménager la zone de loisirs au plus près du pôle d'équipements.

Valoriser les contreforts du village par une trame végétale à forte valeur paysagère et patrimoniale.

Valoriser le pôle d'équipements : sécuriser l'accès par « l'arrière de la zone », valoriser les espaces, aménager un espace public qualitatif au contact de la salle des fêtes et de l'ancien presbytère en belvédère sur la vallée.

OAP - EN MAFRE - SCENARIO 2 - 2/3

Instaurer une bande végétalisée inconstructible : zone de transition, avec les bassins de lagunage, aménagée en terrasses.

Améliorer l'intégration paysagère des bassins de lagunage : végétaliser la clôture, conforter les boisements.

Développer un maillage de liaisons douces favorisant l'appropriation des espaces et le lien social.

Confirmer la place du cours d'eau dans le cadre de vie : préserver les berges, conforter la ripisylve... en faciliter l'accès.

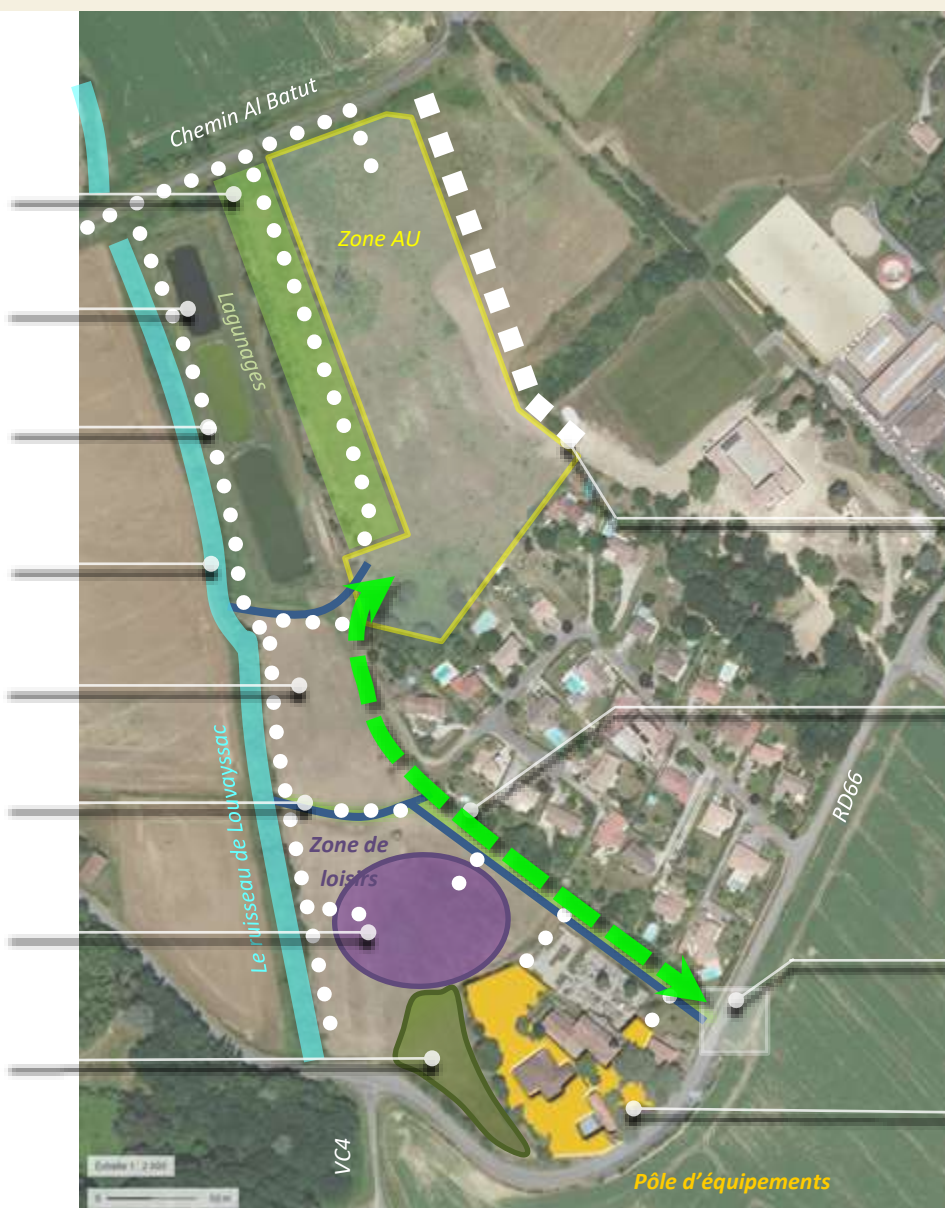
Maintenir le caractère naturel de la vallée en privilégiant une gestion différenciée des espaces.

Préserver la fonction régulatrice de la vallée dans la gestion des eaux pluviales.

Aménager la zone de loisirs au plus près du pôle d'équipements.

Valoriser les contreforts du village par une trame végétale à forte valeur paysagère et patrimoniale.

Le tracé des voies et des cheminements est donné à titre indicatif.



Mettre en place une bande boisée, pluristratifiée, en bordure de la zone AU et constituant une zone de transition avec l'espace agricole.

Organiser la desserte de la zone à partir d'un espace partagé, à la fois corridor de déplacements et milieu de vie en lien avec les espaces environnants, bâtis ou non bâtis : ouverture de la zone d'habitat sur la zone de loisirs et le pôle d'équipements, mise en place d'un maillage de liens en mode doux accompagnés d'un boisement champêtre, pluristratifié.

Aménager l'accès à partir de la RD66 entre le pôle d'équipement et le secteur d'habitat existant.

Valoriser le pôle d'équipements : sécuriser l'accès par « l'arrière de la zone », valoriser les espaces, aménager un espace public qualitatif au contact de la salle des fêtes et de l'ancien presbytère en belvédère sur la vallée.

OAP - ZONE AU DE « EN DURET » / ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

Dispositions générales

Cette OAP a valeur de règlement conformément à l'application de l'article R-151-8 du code de l'urbanisme : elle a pour objectif de garantir la cohérence des projets d'aménagement et de construction avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

La zone AU constitue une zone d'urbanisation à vocation principale d'habitat. Elle accueille toutes les constructions et installations compatibles avec cette vocation et source de mixité urbaine.

L'urbanisation de la zone AU est conditionnée à l'aménagement préalable ou concomitant de l'accès et de la voie de desserte depuis la RD66, en concertation avec le gestionnaire de celle-ci.

Elle permet la mise en place d'un maillage viaire fonctionnel et lisible en donnant toute leur place aux modes de déplacement doux : dimension des chaussées au plus juste des besoins, plateau mixte à privilégier (emprise partagée par les piétons, deux-roues et véhicules), liaisons douces avec les espaces environnants à mettre en place (zone de loisirs, chemin Al Batut sur lequel l'accès « voiture » est interdit), venelles entre les parcelles. Dans les parties le plus pentues, l'aménagement d'un cheminement en pas d'âne est à privilégier.

L'opération intègre des places de stationnement directement accessibles depuis la voie de desserte des lots ou les espaces communs en complément des places de stationnement réalisées sur les espaces privatifs et répondant aux besoins des constructions.

Cette opération s'inscrit dans un terrain présentant une forte déclivité, caractéristique déterminante que doit prendre en compte le projet d'aménagement pour permettre une bonne intégration dans l'environnement : adaptation à la pente, mise en place d'une gestion alternative des eaux pluviales, valorisation de la relation au paysage.

Programme de constructions

L'opération est conditionnée au respect d'une densité brute d'au moins 10 logements à l'hectare (voirie et espaces communs compris).

L'opération peut associer habitat individuel et habitat intermédiaire.

Les constructions sont autorisées à condition qu'elles soient réalisées lors d'une opération d'aménagement d'ensemble.

Insertion architecturale et urbaine

Intégration dans la pente¹

Les déblais et remblais sont limités au strict minimum afin de respecter la topographie naturelle du sol.

Les talus nécessaires à la réalisation de la voie de desserte sont intégrés aux espaces communs de l'opération, et conçus de manière à renforcer la présence du végétal dans le paysage habité.

Les constructions s'adaptent à la pente du terrain avec une implantation semi-enterrée ou en gradins avec des niveaux décalés selon l'inclinaison

¹ Voir le schéma de principe 1/2 page 13

de la pente. Dans l'idéal, les niveaux de plancher sont conçus selon le terrain naturel afin d'optimiser les relations directes entre les espaces intérieurs et extérieurs. La création de terrasses latérales à la construction principale est possible si ces terrasses permettent la création d'espaces de vie en continuité de celle-ci.

L'axe principal de faitage des constructions est implanté parallèlement ou perpendiculairement à la voie de desserte de l'opération.

La hauteur des constructions est fixée à 2 niveaux (RDC + étage) pour les constructions principales et un niveau pour les annexes, sans pouvoir respectivement dépasser une hauteur de 6,50 mètres et 3,50 mètres. La création de sous-sol n'est pas autorisée.

Les enrochements sont interdits.

Accès aux parcelles

L'accès à la construction principale et aux espaces de stationnement sont aménagés au plus près de la voie de desserte des lots.

Les garages sont implantés au même niveau que la voie de desserte², ou au plus près du niveau de la voie de desserte lorsque celle-ci est située en-dessous du terrain à bâtir.

Implantation des constructions³

L'implantation des constructions doit permettre de diversifier les formes d'habitat et répond à des préoccupations paysagères et d'optimisation de l'occupation des parcelles : donner un caractère urbain à la voie, intégrer au mieux l'opération et les constructions au site, valoriser au mieux les parcelles.

² Voir le schéma de principe 2/2 page 14

Les constructions principales sont implantées à proximité de la voie de desserte à l'intérieur d'une bande constructible de 20 mètres de profondeur comptée à partir de la limite d'emprise de la voie de desserte : la façade sur rue de ces constructions est implantée à une distance ne dépassant pas 6 mètres de l'alignement de la voie de desserte.

Les constructions principales sont implantées sur une limite séparative latérale : la hauteur de ces constructions sur la-dite limite est limitée à 1 niveau sans pouvoir dépasser 3,50 m. Elles sont implantées à au moins 3 mètres de la seconde limite séparative latérale.

Les annexes sont implantées à l'alignement ou à au moins 2 mètres des emprises publiques et des voies ouvertes à la circulation publique. Elles peuvent être implantées sur une ou deux limites séparatives.

Les piscines sont implantées à au moins 2 mètres des emprises publiques, des voies ouvertes à la circulation publique et des limites séparatives.

L'installation de pergola, auvent ou car port pourra être réalisée entre la limite de propriété et la construction. Ces constructions sont réalisées en parfaite harmonie avec la construction principale.

La distance d'implantation entre deux constructions sur une même parcelle n'est pas réglementée.

Insertion paysagère, qualité environnementale et gestion des risques

Traitement paysager et espaces communs

Le traitement paysager de la zone et la création d'espaces communs favorisent l'intégration de l'opération dans le site : assurer une continuité

³ Voir le schéma de principe 2/2 page 14

végétale avec l'existant⁴, valoriser le rapport aux paysages, concevoir les espaces « communs » comme autant d'espaces de rencontres source de lien social.

- Organisation de la desserte de la zone à partir d'un espace partagé constituant à la fois un corridor de déplacements et un milieu de vie en lien avec les espaces environnants, bâtis ou non bâtis. La voie est arborée. Ses talus accueillent des espèces végétales rampantes et arbustives limitant l'érosion des sols et participant à la qualité de l'espace public.
- Aménagement de plusieurs espaces « communs », arborés, participant à la qualité de l'opération. Il s'agit d'affirmer la vocation collective de chacun de ces espaces, au sein desquels la présence de la voiture doit être perçue comme secondaire : valoriser les vues sur le paysage, assurer des continuités avec les espaces environnants (bois du pied de versant en entrée sud de la zone, large haie bocagère de la zone agricole à l'ouest de la zone AU, bande végétalisée de transition avec les bassins de lagunage) par la plantation d'essences locales en mélange, mettre en place un revêtement perméable sur les espaces pouvant accueillir des véhicules (hors voie principale).
- Mise en place de clôtures végétalisées d'essences locales en mélanges en limites séparatives. Les clôtures bâties sont uniquement autorisées à hauteur de l'accès des lots pour permettre la mise en place d'un portillon et d'un portail : le bâti ne dépasse pas 5 mètres linéaire et 1,60 mètres de haut.
- En limite de la zone U2, mise en place d'une bande boisée, pluristratifiée, assurant la transition avec le secteur d'habitat existant.

- Plantation d'au moins 2 arbres de haut jet par parcelle.

Parti environnemental

Gestion des eaux pluviales

L'aménagement de la zone doit privilégier la mise en œuvre de dispositifs de « gestion alternative » des eaux pluviales afin de répondre aux objectifs suivants : limiter le ruissellement en favorisant l'infiltration sur le site, collecter les eaux sur la parcelle et inciter à un usage domestique d'une partie de celles-ci, réguler et ralentir les eaux collectées en limitant au strict nécessaire les ouvrages enterrés et privilégiant des installations à ciel ouvert, intégrer le système de régulation de l'opération habitat à l'aménagement de la zone communale de loisirs.

- Obligation du maintien en pleine terre d'au moins 30% de la superficie de chaque lot.
- Limitation de l'imperméabilisation des sols à 25% de la superficie des lots : les piscines, les terrasses ne dépassant pas de plus de 60 cm le niveau de sol existant avant travaux et, parmi les annexes, une annexe de moins de 20 m² d'emprise au sol, ne sont pas comptées dans le calcul de l'emprise au sol des constructions.
- Mise en place d'ouvrages à ciel ouvert où cela est techniquement possible afin de réguler l'écoulement des eaux pluviales (par exemple, sur la façade ouest de l'opération, le long de la voie de desserte des lots, au sein de la zone de transition avec les bassins de lagunage par convention entre la commune et l'aménageur).
- Mise en place d'un revêtement perméable pour les places de stationnement et pour les secteurs des espaces communs pouvant accueillir des véhicules (hors chaussée de la voie principale).

⁴ Voir la liste des essences préconisées en annexe de présent document.

- En aval de la zone d'habitat, mise en place d'un système de régulation des eaux pluviales dans la zone de loisirs, en répondant à des usages fonctionnels, ludiques ou d'agrément de celle-ci, dans une logique de partenariat public/privé et par convention entre la commune et l'aménageur.
- Mise en œuvre d'une gestion alternative et d'une valorisation des eaux pluviales sur les parcelles : infiltration sur la parcelle, installation d'un dispositif de stockage et de restitution progressive au milieu collecteur sur la base des conclusions du dossier loi sur l'eau lié au permis d'aménager, valorisation domestique d'une partie des eaux collectées (arrosage, chasse d'eau...).

L'OAP préconise de privilégier la mise en place d'un point de collecte des ordures ménagères regroupé et d'un regroupement des boîtes aux lettres en entrée de la zone.

Performance énergétique

Mise en œuvre de dispositifs individuels de production d'énergie renouvelable couvrant au moins 30% des besoins de chaque logement.

Equipements et réseaux

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public.

Le raccordement au réseau public d'assainissement collectif est obligatoire.

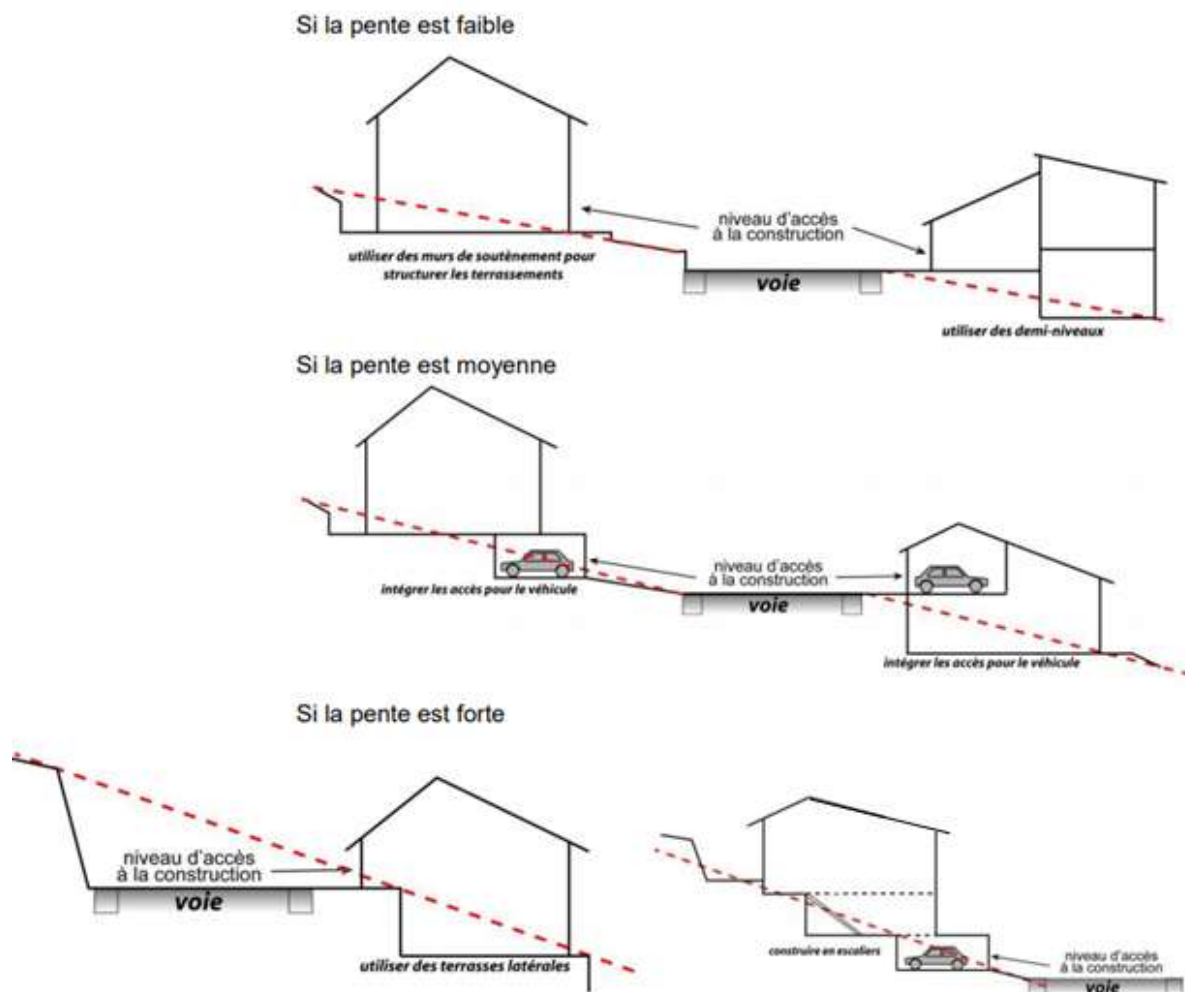
L'installation de nouvelles lignes de télécommunications et de distribution d'énergie doivent être réalisés en souterrain.

Les constructions et installations devront prévoir le raccordement aux réseaux de communications électroniques lorsqu'ils seront mis en place.

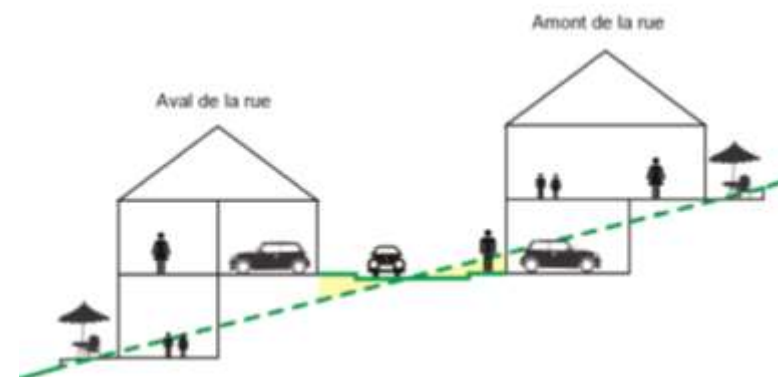
Dans la perspective de l'aménagement numérique du département, les opérations autorisées devront permettre la mise en place d'infrastructures de fourreaux surnuméraires destinés au câblage optique des constructions.

OAP - ZONE AU DE « EN DURET » - 1/2

1 - Implantation des constructions dans la pente : terrain naturel respecté / Bonne intégration visuelle des constructions / Bonne isolation thermique pour les parties accolées à la terre / orientation dictée par le terrain.



2 – Accès au garage depuis la voie



OAP - ZONE AU DE « EN DURET » - 2/2



Le tracé des voies et des cheminements est donné à titre indicatif.



Espace commun intégrant un espace vert et une placette arborée et au revêtement perméable. L'ensemble est conçu comme un espace qualitatif, dont l'aménagement permet, accessoirement, le retournement de véhicules. Cet espace, en belvédère sur la plaine, ouvre des vues sur la vallée et permet d'accéder à la zone inconstructible qui assure la transition avec les bassins de lagunage. Cet espace est raccordé au chemin « Al Batut » par une liaison douce.

Bande boisée d'au moins 3 mètres de large intégrant une végétation pluristratifiée d'essences locales en mélange et assurant la transition avec l'espace agricole.

Voie de desserte et ses abords : un espace partagé conciliant les différents usages. Les espaces de stationnement annexés à la voie disposent d'un revêtement perméable.

Venelle piétonne, en pas d'âne pour les parties le plus pentues, intégrant des aménagements participant à la gestion des eaux pluviales.

Espace commun arboré, permettant de créer une continuité végétale avec la haie située dans la zone agricole et dominé par la présence d'un espace vert valorisant les perspectives sur le paysage. Cet espace permet d'accéder à quelques lots à partir d'une voie secondaire disposant d'un revêtement perméable.

Bande d'implantation des constructions principales de 20 mètres de profondeur comptée à partir de la limite d'emprise de la voie : la façade sur rue de ces constructions est implantée à une distance ne dépassant 6 mètres de l'alignement de la voie de desserte.

Espace commun « naturel », qui s'inscrit en continuité de la zone de transition avec les bassins de lagunage et qui marque l'entrée de la zone AU. Il intègre, le cas échéant, des équipements communs parfaitement intégrés au site.

Desserte de la zone à partir d'une voie raccordée à la RD66 et réalisée en préalable ou de manière concomitante à l'aménagement de la zone AU.

Gestion des eaux pluviales : le traitement des eaux pluviales à ciel ouvert est à privilégier, par exemple par la mise en place de noues à redents, afin de réguler l'écoulement des eaux pluviales vers les récepteurs naturels : le fossé le long du chemin d'En Batut, le ruisseau.

ANNEXE – LISTE DES ESSENCES VEGETALES RECOMMANDEES

Arbustes

aubépine	Crataegus laevigata et Crataegus monogyna
bourdaine	Frangula alnus
chèvrefeuille commun	Lonicera caprifolium
chèvrefeuille des bois	Lonicera periclymenum
camérisier à balais	Lonicera xylosteum
cognassier	Cydonia oblonga
cornouiller sanguin	Cornus sanguinea
églantier	Rosa canina ou rubiginosa
fusain	Euonymus europaeus
laurier sauce	Laurus nobilis
laurier tin	Viburnum tinus
lilas commun	Syringa vulgaris
mûrier	Morus nigra
nerprun alaterne	Rhamnus alaternus
noisetier	Corylus avellana
prunellier	Prunus spinosa
ronce	Rubus fruticosus
sureau noir	Sambucus nigra
troène des bois	Ligustrum vulgare
viorne lantane	Viburnum lantana

Arbres

alisier	Sorbus torminalis
arbre de Judée	Cercis Siliquastrum
aulne glutineux	Alnus glutinosa
cerisier	Prunus domestica
chêne	Quercus robur et Quercus pubescens
cormier	Sorbus domestica
cyprés	Cupressus sempervirens
érable champêtre	Acer campestre
érable plane	Acer acutifolium
figuier	Ficus carica
frêne	Fraxinus angustifolia et Fraxinus excelsior
frêne à fleurs	Fraxinus ornus
kaki	Diospyros kaki
mûrier blanc et noir	Morus alba et Morus nigra
néflier	Mespilus germanica
peuplier blanc	Populus alba
peuplier noir	Populus nigra
pommier	Malus domestica
poirier	Pirus communis
prunier	Prunus cerasus
saule blanc	Salix alba
saule pourpre	Salix purpurea
tilleul	Tilia cordata

A noter : le CAUE 31, Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement de la Haute-Garonne, organisme créé à l'initiative du Département, et l'association 1901 « Arbres et Paysages d'Autun » peuvent vous accompagner dans votre projet.

Réalisation et coordination de ce dossier par :

Atelier urbain SEGUI & COLOMB

23, impasse des Bons Amis

31200 Toulouse

Associé pour le volet « paysage » à :

Stéphanie BRU

Voila Graphic Design

31280 Mons