

DEPARTEMENT DE LA HAUTE-GARONNE

COMMUNE DE GEMIL

**MODIFICATION SIMPLIFIEE
DU
PLAN LOCAL D'URBANISME

P.L.U.**

2 - O.A.P. DE LA PLAINE



Dans le cadre de la modification de son Plan Local d'Urbanisme, la commune de Gemil a procédé à la réalisation d'une Orientations d'Aménagement et de programmation (OAP) . Cette orientation d'aménagement s'applique sur l'ensemble des zones AU1 et AU0 du site de LA PLAINE.

Orientation d'Aménagement et de Programmation du site de La plaine :

Ce site, qui comprend trois grandes parcelles foncières non bâties, présente des enjeux de développement très forts en raison :

- De son emplacement à proximité de centre ancien du village,
- De son exposition depuis la voie principale traversant le village,
- De sa proximité avec la bretelle de de l'autoroute A88, toute proche.

Une étude d'urbanisme (dont une étude « entrée de ville » - Art.L 111-1-1-4 du Code de l'Urbanisme) a été conduite pour proposer un mode de développement qui corresponde aux volontés d'aménagement de la commune.

Les orientations d'aménagement présentées dans le cadre de ce dossier contiennent des éléments écrits qui ont une valeur obligatoire et des éléments graphiques illustrant ces prescriptions.

Toute opération d'aménagement future, et pour toute construction soumis à l'O.A.P., les aménageurs devront respecter dans l'esprit (principe de compatibilité) les orientations et prescriptions qui sont contenues dans le présent document.

Caractéristiques de la zone

C'est un site ouvert non planté, qui s'étend sur une surface de 8,6 ha, délimité par le cœur du village au sud, la RD 888 à l'ouest et un lotissement de 24 parcelles, délimité à l'est par un fossé mère. Le site présente une pente régulière Ouest/est d'environ 5 %.

Droit des sols

Le périmètre de l'Orientations d'Aménagement et de Programmation recouvre la totalité de la zone AU 1, crée à la suite de la procédure de modification du P.L.U. dont la présente O.A.P. constitue l'une des pièces.

La zone AU1 est une zone urbaine qui se caractérise par la proximité des réseaux techniques urbains (réseau électrique, d'eau potable et collecteur d'assainissement collectif). Elle est donc en partie équipée.

La mairie souhaite permettre le développement de ce site, c'est pourquoi elle a prévu la programmation de certains équipements : carrefour sécurisé sur la RD 888, rénovation et extension de la station d'épuration. Ils permettront de recevoir les futures familles qui viendront s'y installer.

Cependant, la municipalité souhaite que le projet d'aménagement de la zone se réalise de manière ordonnée et de façon à s'intégrer correctement à l'organisation du village. C'est la raison pour laquelle la zone AU1 et AU0 sont entièrement incluse dans le périmètre de l'orientation d'aménagement. Cela de façon à y imposer des prescriptions qui permettront de « cadrer » les futurs aménagements et de garantir que les opérations répondent avec pertinence aux enjeux identifiés et aux orientations souhaitées par la municipalité.

Le schéma présenté sur la page suivante représente une traduction de ce à quoi pourrait aboutir les orientations écrites suivantes.

Les choix d'aménagement contenus dans l'O.A.P. sont les suivants :

1 - Réaliser un jardin public et une grande esplanade à l'entrée du village, le long de la RD 888

Il s'agit de valoriser l'entrée du village par un aménagement paysager de qualité, avec un grand jardin arboré, avec en particulier un alignement d'arbres de haute tige le long de la RD 888 (ces dispositions résultent d'une étude entrée de ville).

- voir plan.

2 - Créer une grande zone d'habitat :

Du fait de la proximité du cœur du village, et de l'étendue de la zone, la Mairie de Gémil a souhaité promouvoir une densité décroissante de l'urbanisation du site, du plus proche au plus éloigné, de façon à reprendre les caractères traditionnels du développement urbain des villages et de s'adapter aux caractéristiques du lotissement situé à l'est du site du projet.

Il est prévu entre 45 et 55 logements sur l'ensemble du site.

Pour cela des dispositions ont été retenues :

- La création d'un front urbain le long de la grande esplanade : un front de construction (sous forme d'un alignement de constructions, individuelles mitoyennes, ou collectives) est programmé pour assurer une continuité urbaine avec le village.

A cette fin un secteur a été porté dans règlement graphique, dans ce secteur les constructions devront s'implanter à l'intérieur de polygones. Face au front urbain, des voies piétonnes et des espaces communs plantés viendront border les façades des constructions.

- La réalisation d'une voie dite de bouclage permettant de desservir l'ensemble du site et de permettre des liaisons avec le lotissement existant.

- La création de trois voies transversales permettant de desservir les constructions (voies A et B).

- La programmation de plusieurs espaces verts communs. Dont un, situé derrière le front urbain, sera affecté à un square planté.

- La réalisation d'une voie à sens unique permettant de desservir un pôle de garages,

- Une voie piétonne permettant de traverser la zone d'ouest en est,

- L'aménagement de deux liaisons douces avec le lotissement existant situé à l'est du site.

A noter que les voies principales seront plantées d'arbres d'alignement de haute tige (comme cela est porté sur le plan).

Prescriptions :

- L'opération d'ensemble prévoit la réalisation d'une proportion de logements au moins égale à 25% de logements locatifs, dont 40 % de logements locatifs sociaux .
- Implantation des constructions :
 - Création d'un front urbain :

Un front urbain, donnant sur l'esplanade et le jardin sera réalisé, à l'emplacement signalé sur le document graphique. Ce front urbain sera constitué de trois ensembles de constructions, séparées par deux voies permettant d'accéder aux espaces collectifs.

Il sera réalisé sur une longueur totale comprise entre 100 et 110 m.

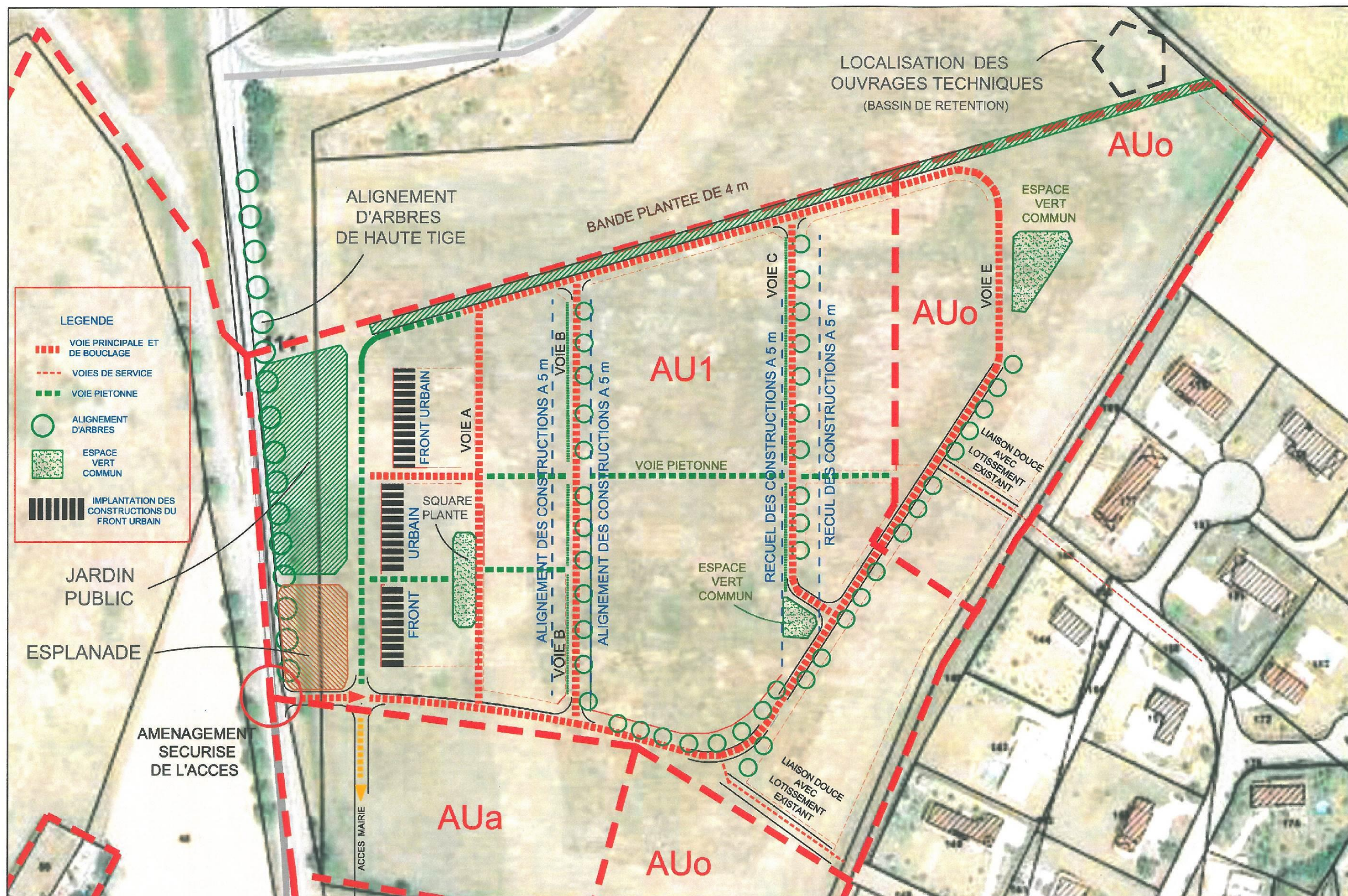
Les garages des logements du front urbain seront implantés à l'arrière.

Coté jardin (RD888), les espaces collectifs viendront au pied des constructions du front urbain (pas d'espace privatif devant les logements).
 - Implantation des constructions le long des voies B et C :
 - Le long de la voie B : les constructions seront alignées à 5.00m par rapport à l'emprise de la voie,
 - Le long de la voie C : les constructions seront implantées avec un recul d'au moins 5.00 m par rapport à l'emprise de la voie.
- L'accès à la zone depuis le RD888 se fera par un aménagement sécurisé.
- Les voies :
 - Les voies à sens uniques posséderont une plate- forme roulante de 3.60m. Une bande supplémentaire d'au moins 1.50 m de large est réservée au mode de circulation doux. Les voies seront bordées d'arbre d'alignement (conformément à la représentation graphique portée sur le plan).
 - Les voies de liaison avec le lotissement adjacent auront pour emprise d'une largeur minimale de 8 m.
- Espaces verts :
 - 10% minimum, de la surface de la zone constructible sera réservée aux espaces verts plantés (règle du Scot).
 - Une bande verte plantée longera la limite de nord de la zone sur une largeur de 4m, compris la zone AUo (voir plan). Elle sera composée d'une haie champêtre et d'arbres de hautes tiges de façon à obtenir un massif boisé épais. Cette bande pourra être traversée par des liaisons pour la circulation des piétons ou des automobiles.
- Parkings :

Des emplacements de parking, de l'ordre de 25, devront être réalisés sur les espaces communs.
- Bassins de rétention :

Le (ou les) bassins de rétention d'eau de pluie, seront placés au plus près de la limite nord de la zone, en partie basse. Ils seront accompagnés d'un aménagement paysager.

--- 0 ---



Commune de GEMIL
Site de La Plaine

Modification Simplifiée du P.L.U.

O.A.P.
Orientation d'Aménagement
et de Programmation

